

Cottbus

Kleingartenentwicklungskonzept der Stadt Cottbus

Planfassung

19.12.2012

Stadtverwaltung Cottbus
Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen

Impressum

Plangeber **Stadt Cottbus**
vertreten durch den
Fachbereich Grün- und Verkehrsflächen
Karl-Marx-Straße 67
03044 Cottbus

Projekt **Kleingartenentwicklungskonzept
der
Stadt Cottbus**

Fassung **19.12. 2012**

Dachverbände der Kleingartenvereine

Kreisverband der Kleingärtner Cottbus-Stadt e.V.

Regionalverband der Kleingärtner e. V. Cottbus und Umgebung

Bahn-Landwirtschaft Bezirk Berlin e. V.

Kleingartenbeirat der Stadt Cottbus

Konzepterarbeitung

Planungsbüro
WOLFF
architektur- stadt und dorfplanung

Bonnaskenstr. 18/19 03044 Cottbus
tel (0355) 70 04 57 fax 70 04 90
www.planungsbuero-wolff.de
info@planungsbuero-wolff.de

Inhaltsübersicht

1	Einleitung	3
1.1	Aufgabe und Ziel	3
1.2	Grundlagen	4
1.3	Methodik	6
2	Ausgangssituation	6
2.1	Kleingartenbestand	8
2.2	Merkmale der Anlagen	11
2.3	Nutzungskonflikte	17
2.4	Sonstige Randbedingungen	25
3	Bedarf/Prognose	28
4	Leitbild für Cottbus	31
5	Kleingartenentwicklungskonzeption	33
5.1	Maßnahmen	33
5.2	Qualitäten und Zukunftschancen der Einzelanlagen	38
6	Zusammenfassung	40
7	Anhang	42
	Bewertung KGA	42
	Zuordnung zu den Kategorien	48
	Quellenverzeichnis	51
	Einzelheiten zur Prognose	52

1 Einleitung

Kleingärten erfüllen in den Städten vielfältige Aufgaben. Kleingärten dienen den Pächtern zur Erholung, zur sinnvollen Freizeitgestaltung und nicht zuletzt zur individuellen Versorgung mit gesunden Gartenprodukten.

Kleingartenanlagen bedienen zunehmend auch die Erholungsbedürfnisse für die Allgemeinheit. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Anlagen in Stadtbereichen mit einer hohen Bevölkerungsdichte zu.

Durch den zumeist dichten, abwechslungsreichen Bewuchs mit Nutz- und heimischen Wildpflanzen erfüllen Kleingartenanlagen eine bedeutende ökologische Funktion. Sie bieten vielen wildlebenden Tieren in den Siedlungen Lebensraum.

Die Anlagen stellen wichtige Frischluftentstehungsgebiete für die Stadt dar. Durch die Filterung von Luftschadstoffen, die Bindung von Staub und als Sauerstoffproduzent tragen Kleingartenanlagen, auch angesichts der Zunahme an globalen Umweltbelastungen, erheblich zur Verbesserung des Stadtklimas bei.

Kleingärten erfüllen daneben wichtige soziale Funktionen. Vor Allem für Mieter in Stadtquartieren mit geringem Grünflächenanteil schaffen sie die Möglichkeit nach Aufenthalt und Betätigung in der Natur.

Insbesondere Familien mit geringem Einkommen profitieren vom Kleingartenwesen. Mit der Mitgliedschaft in den stark gemeinschaftsorientierten Kleingartenvereinen ist die Einbindung in soziale Netze, das Zusammenleben von Menschen unterschiedlichen Alters, mit unterschiedlichem Familien- und Berufsstatus, zunehmend auch von unterschiedlicher ethnischer Herkunft verbunden.

Damit besitzen Kleingartenanlagen nicht nur Bedeutung für die Pächter selbst, sondern sie sind von allgemeiner Bedeutung für die Gesellschaft. Nicht nur die Kleingartenpächter und deren Angehörige, sondern ein Großteil der Stadtbevölkerung profitiert direkt oder indirekt von einem funktionierenden Kleingartenwesen.

Das soziale Anliegen und die positiven städtebaulichen Wirkungen werden gesetzlich durch ein hohes Maß an Sicherheit (z. B. durch Kündigungsschutz und durch die Begrenzung des Pachtpreises) unterstützt.

1.1 Aufgabe und Ziel

Es gilt also die Kleingärten in der Stadt zu erhalten und zu schützen. Cottbus hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Kleingartenanlagen bedarfsgerecht zu sichern und zu entwickeln. Dies soll über ein eigens für die Kleingartenanlagen entwickeltes Leitbild, die Erarbeitung des Kleingartenentwicklungskonzeptes 2012, geschehen.

Handlungsgrund sind der zu erwartende anwachsende Bevölkerungsrückgang und die damit verbundenen demographischen Änderungen. Diese Entwicklungen werden am Kleingartenwesen nicht ohne Auswirkungen vorbeigehen. Es gilt frühzeitig Strategien und Maßnahmen zu entwickeln, die den Bestand der Kleingärten in der Stadt sichern und entwickeln helfen, um die Traditionen des Kleingartenwesens in Cottbus zu fördern.

Aufgabe des vorliegenden Kleingartenentwicklungskonzeptes ist es, die Bedeutung des Kleingartenwesens in Cottbus unter Beachtung des sich bereits vollziehenden demografischen Wandels, der sozialen Funktionen der Kleingärten im städtischen Umfeld sowie hinsichtlich ihrer Qualität im öffentlichen Grünflächensystem zu bewerten und herauszustellen.

Zur Annäherung an diese Fragestellung sind die für das Kleingartenwesen bedeutenden Akteure der Stadt Cottbus (politische Vertreter der Stadt, Vertreter der Stadtverwal-

tung und Kleingartenvereine und –verbände sowie die Bevölkerung) eng in die Erarbeitung des Konzeptes mit einzubeziehen.

Das Kleingartenentwicklungskonzept stellt als eigenständiges Fachkonzept Abwägungsmaterial für gesamtstädtische und teilträumliche Planungen wie z. B. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan im Allgemeinen dar.

Das Kleingartenkonzept legt seinen Schwerpunkt auf die Gartenanlagen, die unter das BKleingG fallen, also die Kleingärten.

1.2 Grundlagen

Die rechtlichen Rahmenbedingungen zu Kleingartenanlagen formuliert das Bundeskleingartengesetz (BKleingG).

*Rechtsgrundlagen
BKleingG*

Gegenwärtig (Juli 2012) gilt folgende Fassung: „Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147)“.

Das BKleingG definiert einen Kleingarten wie folgt.

Kleingarten

Es handelt sich um einen Garten zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung (kleingärtnerische Nutzung).

Der Garten liegt in einer Anlage, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Laut BKleingG sind folgende Gärten keine Kleingärten im gesetzlichen Sinn, obwohl sie einen ähnlichen Charakter bzw. die gleichen Voraussetzungen aufweisen:

- Eigentümergearten
- Wohnungsgarten
- Arbeitnehmergearten
- Grundstücke zum vertraglichem Anbau von einjährigen Pflanzen und
- Grabeland

Kleingärten sind auch eindeutig von Wochenendgärten, die vorwiegend der Erholung dienen, zu unterscheiden, was in der Praxis nicht immer einfach ist.

Merkmale eines Kleingarten sind also gleichberechtigt

Merkmale

- die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung zur Erzeugung von Gartenprodukten für den für den Eigenbedarf und
- die Erholungsnutzung

Im Kleingartengesetz ist allerdings nicht geregelt, in welchem konkreten Verhältnis die beiden Nutzungen zueinander stehen müssen. Im Durchschnitt wird in Deutschland rund 1/3 der Gartenfläche für den Obst- und Gemüseanbau genutzt. Das entspricht (noch) den gesetzlichen Zielen.

Allgemein besteht der Trend, dass der Freizeitwert für die Attraktivität der Kleingärten entscheidend zunimmt. Die reine Nahrungsmittelproduktion findet heute überwiegend als Freizeitbeschäftigung und weniger aus Versorgungsgründen statt.

Das Gesetz trifft u. a. auch Aussagen zur kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit, d.h. zur Organisation in eingetragenen Vereinen sowie zu den Pachtverhältnissen bis hin zur Kündigung.

Daneben sollen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes bei der Bewirtschaftung von Kleingärten berücksichtigt werden.

Ein Kleingarten wird gepachtet. Für die Festlegung der Pachthöhe gibt es gesetzliche

Obergrenzen, die durch das Bundeskleingartengesetz geregelt sind. Diese liegt beim vierfachen der ortsüblichen Pacht für den gewerblichen Obst- und Gemüsebau.

Für die tatsächlich anfallenden Kosten spielen daneben noch andere Ausgaben (Wassergeld, Stromkosten, Vereinsbeitrag, ...) und bei einer Übernahme einer Parzelle die einmalige Abgeltung der vorhandenen Werte (Laube, Bäume, ...) eine Rolle.

Ein Kleingarten hat laut BKleingG eine maximale Bruttogröße von 400 m². Eine Laube in einfacher Ausführung mit einer maximalen Grundfläche von 24 m² inklusive eines überdachten Freisitzes ist zulässig. Lauben dürfen grundsätzlich nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Vor der „Wende“ 1990 wurde die Bauweise und -größe der Gartenlauben durch die 2. Verordnung für Bevölkerungsbauwerke in der DDR geregelt. Danach waren Lauben mit einer maximalen Größe von 40 m² zulässig. Die auf dieser Grundlage errichteten Lauben besitzen nach § 20a BKleingG Bestandsschutz.

Bestandsschutz DDR-Bebauung

Eine Sonderform des Kleingartens ist der Dauerkleingarten. Dieser muss in einem Bebauungsplan (B-Plan) als solcher festgesetzt sein. Er erhält dadurch einen besonderen Schutzstatus.

Dauerkleingarten

Nur Kleingärten, also Gärten die unter das BKleingG fallen, unterliegen dem besonderen gesetzlichen Schutz.

Eine weitere Rechtsgrundlage bildet die Rahmengartenordnung des Landesverbandes Brandenburg. Sie beinhaltet die Erfahrungen der Mitgliedsverbände und ihrer Vereine auf der Grundlage gesetzlicher Regelungen und Verordnungen bei der Gestaltung und Nutzung der Kleingärten und des Zusammenlebens in den Kleingartenanlagen.

Rahmengartenordnung

Folgende wesentliche Sachverhalte werden geregelt.

- Beziehungen zwischen Kleingärtnern – Nutzung und Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen
- Gestaltung und Nutzung der Kleingärten
- Errichtung von Bauwerken
- Fragen des Umwelt- und Naturschutzes, der Ordnung und des Lärmschutzes
- Handlungen bei Verstößen und Ausübung des Hausrechtes

Die Ordnung enthält Anhänge mit Regelungen zur Wuchshöhe, zur Auswahl von Wirtspflanzen für Pflanzenkrankheiten an Obstgehölzen und ähnliches.

Mit dem Abschluss des Pachtvertrages erklärt sich jeder Pächter eines Kleingartens auch mit der jeweiligen Gartenordnung des Vereines einverstanden. In diesem finden sich spezielle Regelungen zur Einteilung des Gartens und allgemeine Regelungen.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht sind Kleingartenanlagen keine Baugebiete. Sie sind von ihrem Charakter und dem rechtlichen Status her Grünflächen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Kleingartenanlagen ergibt sich nach Baugesetzbuch (BauGB) :.In Cottbus findet man folgende planungsrechtliche Situationen vor:

Bauplanungsrecht

- Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§30):
Festsetzen einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ oder Dauerkleingarten
- Im „Innenbereich“ (§34):
Zulässigkeit innerhalb bebauter Ortsteile mit der Einbindung der Kleingartenanlage als kleinere Grünzone in den Ort
- Im „Außenbereich“ (§35):
allgemein zulässig basierend auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans

Auf landesplanerische Ebene gewährt die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in laut BKleingG ausgewiesenen Dauerkleingartenanlagen oder in bauaufsichtlich genehmigten Kleingartenanlagen nach §55 Abs. 2 Satz 8 BbgBO eine Genehmigungsfreiheit für Gartenlauben einschließlich Freisitz mit einer Grundfläche von maximal 24 m².

BbgBO

1.3 Methodik

Vom Charakter her ist das vorliegende Kleingartenentwicklungskonzept eine informelle Planung, die sich den Fragen um das Kleingartenwesen erstmals widmet.

Das Konzept kann sich auf eine umfangreiche, durch die Dachverbände getragene aktuelle Erhebung und auf Vorarbeiten der Stadtverwaltung stützen. Grundlagen bildeten die Entwicklungskonzepte, Strategien und Prognosen der Stadt Cottbus (Stadtumbaukonzept Cottbus, Stadtumbaustrategie Cottbus 2020, ...). Die Stadtverwaltung Cottbus lieferte auch das bis dahin vorliegende Karten- und Datenmaterial zu den Kleingärten.

Zur Erfassung des Bestandes wurde durch die Bearbeiter ein Datenerhebungsbogen (in Form einer EXCEL-Tabelle) erarbeitet und mit der Stadt abgestimmt. Die Dachverbände haben in Zusammenarbeit mit den Vereinen die vorliegenden bzw. ermittelten Informationen eingetragen.

Die Ergebnisse wurden mit den Informationen der Stadtentwicklung verbunden und gemeinsam ausgewertet. Die Zwischenschritte wurden jeweils mit den Dachverbänden und der Verwaltung der Stadt abgestimmt.

Die Prognose wurde auf der Basis des statistischen Materials, das dem Stadtentwicklungskonzept zu Grunde liegt, erstellt und mit Daten aus anderen Quellen (Bevölkerungsprognose Stadt Cottbus 2025, Statistisches Jahrbuch Stadt Cottbus 2009, ...) ergänzt.

Der gesamte Prozess erfolgte in enger Abstimmung mit dem

- Kreisverband der Kleingärtner Cottbus-Stadt e.V.
- Regionalverband der Kleingärtner e. V. Cottbus und Umgebung
- Bahn-Landwirtschaft Bezirk Berlin e. V.

Die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung sowie die Politik wurden ebenfalls intensiv beteiligt.

Insgesamt wurden (bis Anfang September) vier Beratungen zu Teil- und Zwischenergebnissen durchgeführt.

Mit dem Beginn der Bearbeitung des Kleingartenkonzeptes erfolgte eine Literatur- und Internetrecherche.

Insbesondere die Publikation „Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) lieferte Vergleichszahlen und wichtige Informationen zur Entwicklung des Kleingartenwesens in Deutschland in den letzten 10 Jahren.

Wertvolle Quelle waren auch die „Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten“, erarbeitet vom Arbeitskreis Kleingartenwesen beim Deutschen Städtetag und der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) vom September 2011.

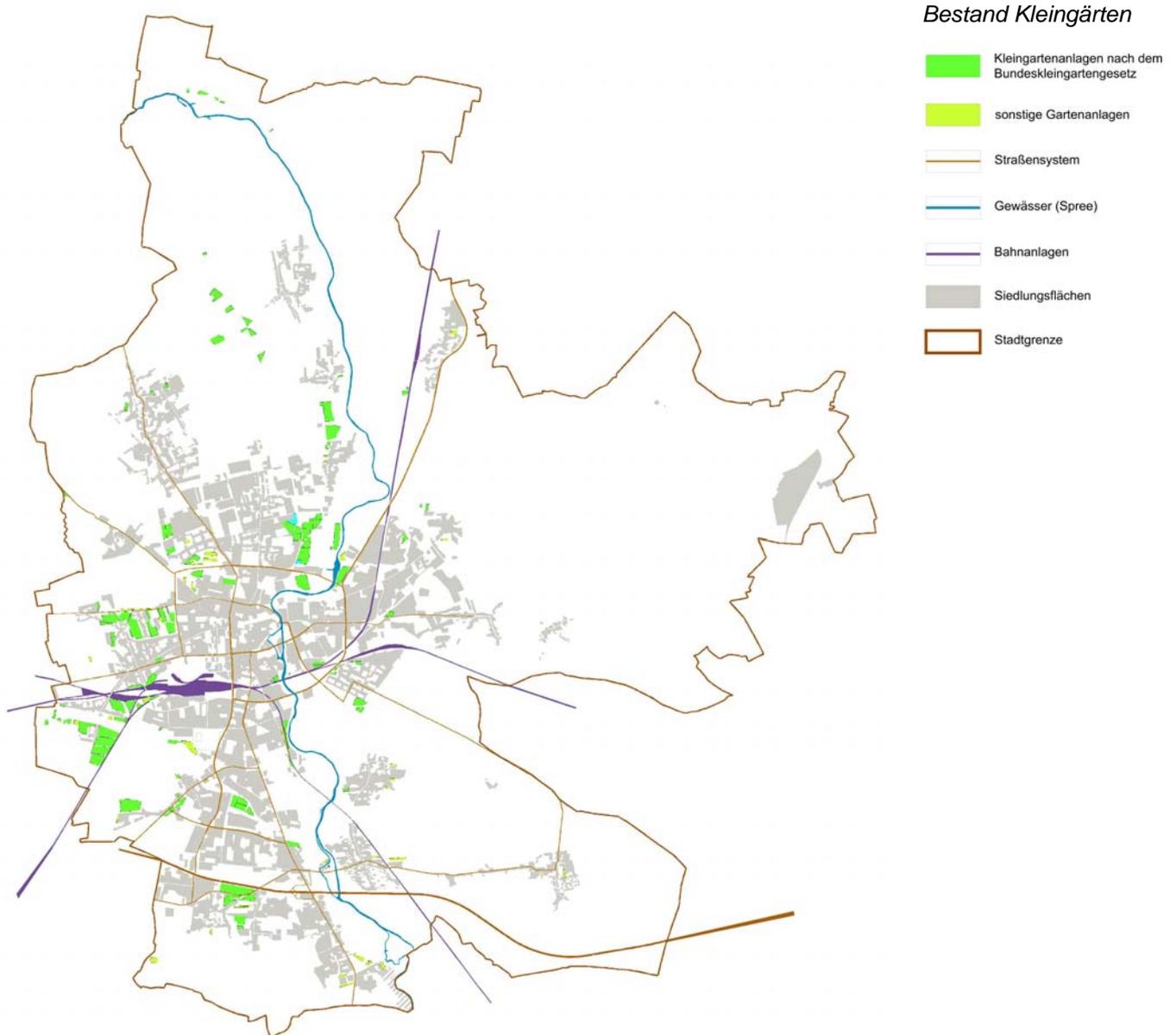
Daneben wurden Kleingartenentwicklungskonzepte anderer Städte gesichtet.

2 Ausgangssituation

Die Stadt Cottbus zeichnet sich durch ihre Nähe zur Spree und durch ihre zahlreichen Freiflächen, wie z.B. dem grünen innerstädtischen Ring, den Branitzer Park oder den Spreeauen Park, aus. Weitere Besonderheiten, wie der Spreelauf, welcher eine Grünachse in Nord-Südrichtung bildet, verbinden Stadt und Umland miteinander.

Einen wichtigen Bestandteil im Grünsystem der Stadt bilden die zahlreichen Kleingar-

tenanlagen.



Das Cottbuser Kleingartenwesen schaut auf eine traditionsreiche Vergangenheit zurück. Historisch belegt sind Parzellen, welche bereits 1910 zur Eigenversorgung ausgewiesen wurden. Die damalige Nutzung konzentrierte sich auf den Anbau von Nutzpflanzen und die Kleintierhaltung. In den nachfolgenden Jahren begannen sich die Nutzer in Vereinen zu organisieren, die auch den Erfahrungsaustausch und das Miteinander förderten.

Die Versorgungsengpässe in den Nachkriegsjahren ließen die Nachfrage nach Gärten in die Höhe steigen. In dieser Zeit stand natürlich die Eigenversorgung durch Obst und Gemüse im Vordergrund. Ein Großteil der noch bestehenden Flächen wurde zu diesem Zweck parzelliert und erschlossen.

Im Zeitraum von 1950 bis 1990 entstanden weitere Kleingartenanlagen. Anlass und Grund war die rasante Entwicklung der Stadt, insbesondere der Neubaugebiete.

Nachfolgend wird die Situation des Kleingartenwesens aus Sicht der Stadtentwicklung analysiert. Die relevanten Themen werden dann auf die einzelnen Kleingartenanlagen „runtergebrochen“, um zu einem Vergleich zu kommen.

2.1 Kleingartenbestand

Insgesamt sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand 103 Anlagen mit rund 5339 Parzellen in Cottbus vorhanden, die nach Angaben der Verbände unter das BkleingG fallen und damit als Kleingartenanlagen (KGA) anzusprechen sind. Diese nehmen eine Fläche von rund 217 ha (brutto) ein. Das entspricht 1,3 % des Stadtgebietes.

Kleingartenanlagen

In Cottbus sind zwei Dachverbände aktiv, in denen die einzelnen Kleingartenvereine organisiert sind. Das sind

- Kreisverband der Kleingärtner Cottbus-Stadt e.V. (KV)
- Regionalverband der Kleingärtner e. V. Cottbus und Umgebung (RV)

Einerseits verpachtet die Stadt Flächen an die Dachverbände, welche diese den einzelnen Vereinen zur Verfügung stellen. Andererseits verwalten die Dachverbände auch Gärten, die nicht im öffentlichen Eigentum sind, sondern privaten Eigentümern gehören.

Die Vereine verpachten die Parzellen an die einzelnen Pächter.

Außerdem überlässt die Deutsche Bahn über den zuständigen Verein Bahn-Landwirtschaft Bezirk Berlin e. V. bahneigene Flächen direkt an Privatpersonen.

Im Kreisverband sind 74 Vereine mit insgesamt 4264 Parzellen / Gärten organisiert. Der Regionalverband betreut im Stadtgebiet 22 Vereine mit insgesamt 829 Parzellen / Gärten. Zur Bahn gehören 7 Gartenanlagen mit insgesamt 246 Parzellen.

Die in den Dachverbänden organisierten Kleingärten bilden den Schwerpunkt des Kleingartenkonzeptes.

Zusätzlich kann man z. z. von rund 37 Anlagen mit 622 Gärten ausgehen, die zwar die Merkmale von Gartenanlagen aufweisen, die aber nicht organisiert in den Dachverbänden sind. Über diese liegen gegenwärtig nur wenige Informationen vor.

Sonstige Gartenanlagen

Diese werden im Kleingartenentwicklungskonzept als „sonstige Gartenanlagen“ bezeichnet. Sie werden soweit das auf Grund der Datenlage möglich ist, im Konzept ebenfalls behandelt, da es sich um Kleingärten handelt.

In vielen Fällen war bei diesen sonstigen Gartenanlagen die Abgrenzung zwischen Garten- oder Wochenendnutzung schwierig. Auch besteht in einigen Anlagen eine Mischnutzung (z. B. mit Garagen).

Diese Situation erschwert den vollständigen Überblick über den Bestand und die Entwicklung des Kleingartenwesens.

Die vorliegenden Informationen sind dennoch hinreichend, um ein hinreichendes Bild des Kleingartenwesens in der Stadt zu vermitteln und die notwendigen Schlussfolgerungen zu ziehen.

Daneben existieren noch Eigentümer- und Mietergärten, Grabelandflächen u. ä. gärtnerisch genutzte Flächen.

Andere Gartenflächen

Die Stadt Cottbus (Fachbereich Immobilien) verpachtet solche Grabelandflächen direkt an Privatpersonen.

Selbstverständlich existiert auch die Konstellation „Privat verpachtet an Privat“. Hier ist es praktisch einen vollständigen Überblick über den Bestand zu erhalten.

Die Kategorie „Andere Gärten“ findet keine Berücksichtigung im Kleingartenkonzept. Das trifft auch auf Anlagen zu, die als Wochenendhausgebiete genutzt werden.

Cottbus hat gegenwärtig rund 100.000 Einwohner und etwa 51.720 Haushalte.

Kennzahlen Cottbus

Aus den oben angegebenen Zahlen ergeben sich folgende Kennwerte für Cottbus. Dargestellt sind nur die „echten“ in den Dachverbänden organisierten 103 Kleingärten, da für die sonstigen Gartenanlagen keine vollständigen und exakten Zahlen vorliegen.

Kleingartenfläche je Einwohner	21,7	(m ² /EW)
Kleingartenfläche je 100 Einwohner	2170	(m ² /100EW)
Zahl der Kleingärten je 100 Einwohner	5,34	(P/100EW)
Kleingartenfläche je Haushalt	42,05	(m ² /HH)
Durchschnittliche Parzellengröße	407	(m ²)

Für generelle Planungen wird (nach Borchard) von einem Richtwert von 10m² je Einwohner ausgegangen.

Cottbus liegt deutlich über diesem Wert (siehe auch Prognose).

Die östlichen Bundesländer können im Vergleich zu den westlichen Teilen Deutschlands generell auf einen deutlich größeren Kleingartenflächenanteil pro Einwohner verweisen.

Um die o. a. Zahlen bewerten zu können, muss man diese mit anderen Städten vergleichen. Dazu sind Kennzahlen geeignet. Nachfolgend einige Vergleichszahlen.

Kommune	m ² je 100EW	Parzellen je 100EW
Cottbus	2170	5,34
Potsdam	1485	3,71
Wittenberge	2857	7,14
Schwerin	2615	6,54
Dresden	2040	5,10
München	288	0,72
Hamburg	837	2,09

Im Vergleich mit anderen Städten, welche ähnliche Entwicklungen und Einwohnerzahlen haben, weist Cottbus keine Besonderheiten auf. Insgesamt besteht ein sehr guter Versorgungsgrad mit Kleingartenflächen.

Im Durchschnitt der Bundesrepublik werden fünf von 100 Gärten jährlich aufgegeben. Die Gründe dafür sind vordergründig das Alter der Pächter, Krankheiten oder der Wegzug in andere Kommunen.

Leerstand / Nachfrage

Der Leerstand von Kleingartenanlagen betrifft allgemein eher zentrumsferne und „schlechte“ Lagen.

Fluktuation und der daraus resultierende zeitweilige Leerstand sind grundsätzlich normal. Der Anteil der leer stehenden Kleingartenanlagen bewegt sich bundesweit bei 2,5 %.

Wenn in einer Kleingartenanlage mehr als 5 % der Gärten dauerhaft nicht genutzt werden, ist das ein Hinweis darauf, dass wirkliche Probleme bestehen.

Insbesondere Städte mit einem deutlichen Einwohnerrückgang leiden unter einem solchen „ungesunden“ Leerstand (so z.B. Neubrandenburg).

In Cottbus ist der Leerstand zurzeit kein Problem. So stehen derzeit sechs Parzellen des Kreisverbandes leer. Ähnlich gestaltet sich der Leerstand beim Regionalverband, hier stehen momentan (2012) 25 leer. Das sind nur 0,6% des Bestandes.

Anhand dieser Zahlen ergibt sich für die Stadt kein akuter Handlungsbedarf. In Cottbus ist die Nachfrage nach einer Parzelle in den Kleingartenanlagen stabil.

Der Bedarf an Kleingärten rekrutiert sich vor allem aus Mieterhaushalten in Mehrge-

schossern.

Nimmt man die entsprechende Zahl der Mieter in Geschossbauten für Cottbus , so verfügt jeder siebente entsprechende Haushalt über einen Kleingarten. Die Kleingärten spielen somit für die Qualität der Wohn- und Lebensverhältnisse in den entsprechenden Stadtteilen eine wesentliche Rolle.

Geht man davon aus, dass jeweils vier bis fünf Einwohner in irgendeiner Weise in Bezug zu einer Parzelle stehen, so profitieren ca. 24000-29000 EW also mehr als 25% der Bevölkerung direkt oder indirekt vom Kleingartenwesen in der Stadt.

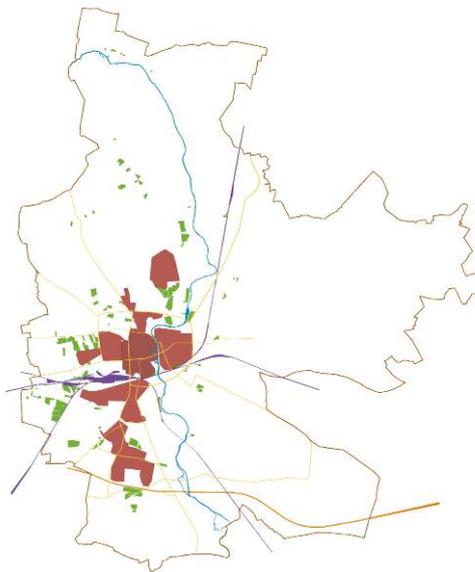
Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sehen die Verhältnisse anders aus. Diese Kategorie ist für die Nachfrage praktisch ohne Bedeutung, da sie in der Regel einen hauseigenen Garten besitzen.

In den alten Bundesländern leben nach Literaturangaben 71 Prozent der Besitzer eines Kleingartens in einer Mietwohnung, in den neuen Bundesländern sind es sogar 92 Prozent. Davon wohnen 74 Prozent der Pächter im Geschosswohnungsbau.

Zusätzlich zum Blick auf die Gesamtstadt ist eine kleinteiligere Betrachtung sinnvoll, um die Situation in Cottbus beurteilen zu können. Dabei sind die Stadtteile relevant, in denen sich Mieterhaushalte konzentrieren.

Die Zahl der Mieterhaushalte, insbesondere in den „Neubauvierteln“, ist wesentlich für die Nachfrage nach Kleingärten. Nimmt diese Zahl ab, so wirkt sich das auch auf die Nachfrage im Einzugsbereich aus.

Der schleichende Einwohnerrückgang und der damit einher gehende Stadtbau, der insbesondere die Großwohnsiedlungen betrifft, müssen in Zukunft beachtet werden.



Übersicht räumliche Verteilung „Angebot und Nachfrage“

Bringt man die Zahl der potenziellen Gartenpächter in Bezug zum Bestand im Einzugsbereich des jeweiligen Stadtteils, ergibt sich folgendes Bild.

Versorgungsgrad der Stadtteile

Stadtteil	Nachfrage	Angebot im Nahbereich (1km)
Sachsendorf	920	961
Sandow	1200	739
Schmellwitz	720	1589
Spremlberger Vorstadt	840	1200
Ströbitz	870	1379
Stadtmitte / Innenstadt	700	756

Es ist erkennbar, dass nur für Sandow ein „Defizit“ besteht, das sich aber relativiert, wenn man den Einzugsbereich auf 2,5 km erweitert. Das ist dadurch zu erklären, dass der Stadtteil kein Hinterland besitzt: im Osten liegen die Gewerbegebiete und im Süden der Branitzer Park.

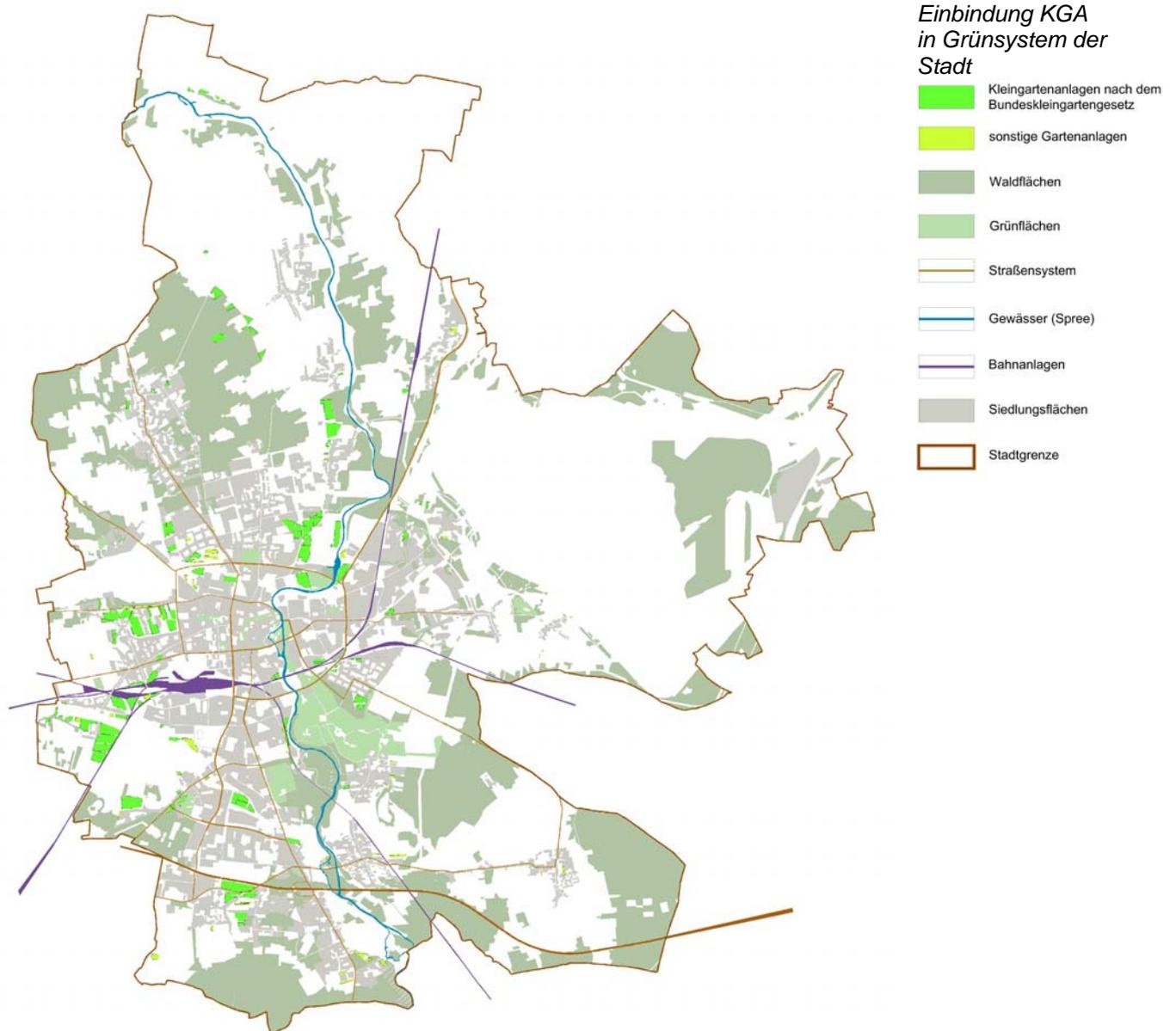
Schmellwitz, Ströbitz und die Spremlberger Vorstadt sind dagegen „überversorgt“. Bedenkt man aber, dass sich die Einzugsgebiete überschneiden, so relativiert sich diese Einschätzung. Interessant ist, dass sogar die Stadtmitte optimal versorgt ist.

Kleingärten befinden sich in aller Regel an der Peripherie der Städte. Das ist auch in Cottbus so. Die Verteilung der Kleingartenanlagen in der Stadt weist allerdings einen Schwerpunkt im Westen auf. Der Osten war und ist durch großflächige Gewerbegebiete

Kleingärten im Stadtgefüge

te okkupiert.

In Cottbus ergänzen die Kleingartenanlagen das Grünsystem der Stadt oder sind sogar wesentlicher Bestandteil von Grünzäsuren. Die Kleingartenanlagen sind unverzichtbarer Bestandteil einer „gesunden“ Stadtstruktur.



Nachfolgend werden die Merkmale und Qualitäten der Kleingartenanlagen untersucht. Damit können die Potenziale der einzelnen KGA ermittelt werden.

2.2 Merkmale der Anlagen

Bundesweit wohnen rund 40 Prozent der Kleingärtner im jeweiligen Zentrum des Ortes. Jeweils ca. 30 Prozent dagegen außerhalb des Zentrums oder im Randbereich des Ortes. Gärten sind häufig der Ersatz für fehlendes Grün innerhalb einer dichten Bebauung.

Kleingärten als Ort des an den Boden gebundenen Wirtschaftens, der körperlichen Betätigung, der Begegnung, der Erholung und Entspannung stellen für die Bürger der Stadt „wohnahe Grün“ dar. Zwischen dem Standort der Wohnung und der Entfernung zur Kleingartenanlage besteht deshalb ein enger Zusammenhang.

Lage / Erreichbarkeit

Die Erreichbarkeit der Kleingartenanlagen, d. h. die Entfernung zu den Wohngebieten

bzw. die Zeit, in der man den Garten erreichen kann, ist ein wesentliches Bewertungskriterium für die Beurteilung. Das Merkmal steht in einem engen Zusammenhang mit der Auslastung der Anlagen bzw. der Nachfrage.

Hinzu kommt, dass Kleingärten häufig für die Bevölkerungsgruppen mit geringer Mobilität von Bedeutung sind. Ein relativ großer Anteil Nutzer befindet sich allgemein im Rentenalter.

Der Großteil der Pächter besucht den Garten mehrmals in der Woche.

Diese Randbedingungen erfordern einen relativ kurzen Weg von der Wohnung zum Kleingarten. Er soll möglichst nicht mehr als 30 Minuten in Anspruch nehmen. Entsprechend werden die verfügbaren Verkehrsmittel gewählt.

Unabhängig von den Verkehrsmitteln brauchen in der Bundesrepublik 96 Prozent (!) aller Kleingärtner maximal 30 Minuten bis zu ihrem Kleingarten. 60 Prozent benötigen sogar nur die Hälfte der Zeit.

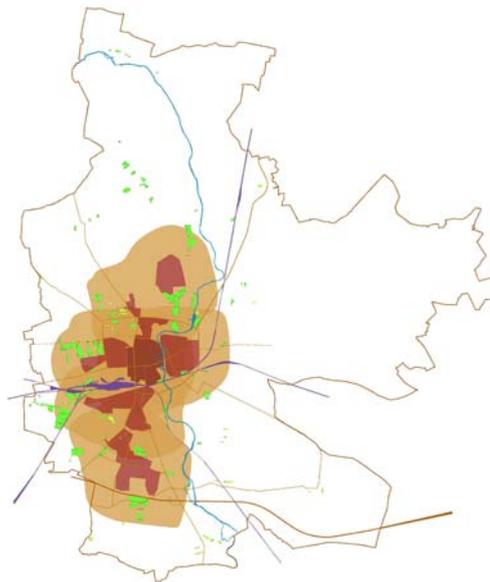
Im Bundesdurchschnitt liegen 78% bis 84% der Kleingärten in einem Umkreis von weniger als 5 Kilometer zur Wohnung der Pächter. Nur rund 4% der Kleingärten liegen weiter als 10 Kilometer von der Wohnung entfernt.

Ideal ist eine fußläufige Erreichbarkeit innerhalb einer halben Stunde ohne Gefährdungen. Aber auch ein Erreichen mit dem Fahrrad oder durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) sollte gegeben sein.

Als optimal werden Abstände von bis zu zweieinhalb Kilometer angestrebt. Dann ist der Garten in angemessener Zeit sogar zu Fuß erreichbar. Beim Benutzen des Fahrrades vergrößert sich die akzeptable Distanz auf etwa fünf Kilometer. Größere Entfernungen bedeuten, dass dann das Auto benutzt wird. Aus bekannten Gründen sollte das vermieden werden.

Ein Großteil der Kleingartenanlagen der Stadt Cottbus befindet sich in einem Abstand kleiner als 1km zu den Schwerpunkten der Nachfrage.

Das sind die Großwohnsiedlungen in den Stadtteilen Ströbitz, Schmellwitz, Sandow, Spremberger Vorstadt und Sachsendorf sowie die Stadtmitte.



Übersicht Einzugsbereich 1km

Setzt man 2,5km an, so werden fast alle Kleingartenanlagen erfasst.

Cottbus bietet also aus der Sicht der zeitgünstigen der Erreichbarkeit optimale Bedingungen für die Kleingärtner.



Übersicht Einzugsbereich 2.5km

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln werden in vielen Städten häufig die angestrebten Wegezeiten nicht geschafft.

Bezug zum Nahverkehrssystem

In Cottbus dagegen ist der Großteil der Gartenanlagen auch mit den öffentlichen Nahverkehrsmitteln erreichbar.

Cottbus bietet damit ideale Bedingungen im Hinblick auf die leichte Erreichbarkeit. 90% der Kleingartenanlagen. Insgesamt 95% der verfügbaren Parzellen liegen im Abstand von maximal 2,5 km zu den bedarfsgebenden Stadtteilen. Dabei entfallen 81% der Parzellen auf den 1km Radius.

Fazit

Lediglich 10% der KGA mit insgesamt 258 Parzellen (5% der Parzellen) liegen außerhalb des 2,5km Abstandes zu den relevanten Stadtteilen.

Bei den sonstigen erfassten Gartenanlagen liegen immerhin noch rund 60% im 1km Bereich, 30% im 2,5km Bereich und nur 10% außerhalb.

Die Erreichbarkeit ist ein wesentliches Merkmal für den Vergleich der Anlagen untereinander.

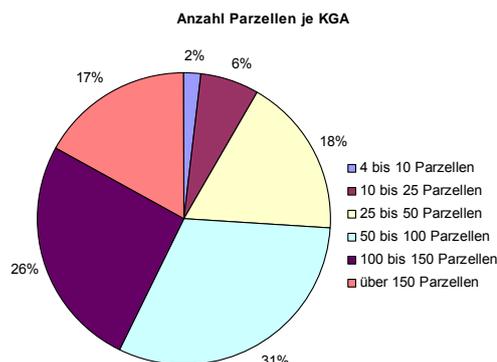
Bewertung Erreichbarkeit

Kleingartenanlagen, welche über wenige Parzellen bzw. Pächter (Größenordnung 50 bis 150 Parzellen) verfügen, gelten allgemein als unwirtschaftlich. In der BRD fallen ca. 13 % der Anlagen unter diese Kategorie.

Größe der KGA bzw. der Vereine

Die größeren Vereine haben den Vorteil, dass sie eine größere Finanzkraft besitzen. Der Personen-Pool, aus dem sie für das Vereinsleben, für die Pflege- und Instandhaltungsaufgaben u. dgl. schöpfen können, ist größer.

In Cottbus entfallen ca. 2/3 der Parzellen auf KGA, die mehr als 50 Parzellen aufweisen.



Cottbus hat damit gute Voraussetzungen, um das Vereinsleben in der Zukunft effektiv gestalten zu können.

Es ist andererseits zu beachten, dass sich gerade in den kleinen Vereinen recht häufig sehr enge nachbarschaftliche Beziehungen und Formen gegenseitiger Unterstützung herausbilden, die von den Pächtern durchaus geschätzt werden. Die Mehrbelastungen in kleinen Vereinen werden dann gerne in Kauf genommen.

Deshalb wird die Größe der Vereine nicht als wesentliches Bewertungskriterium gesehen.

Dennoch kann der Zusammenschluss sehr kleiner Vereine oder deren Anschluss an größere im Einzelfall sinnvoll sein. Da einige Vereine in enger Nachbarschaft liegen, bestehen dafür gute Randbedingungen. Es gibt in der Stadt auch Beispiele, wo räumlich getrennte Anlagen unter einem Dach organisiert sind.

Das Kleingartengesetz erlaubt eine maximale Fläche von 400m² je Parzelle. In den neuen Bundesländern liegt der Schnitt bei 362m², mit steigender Tendenz. Im Osten überschreiten etwa 21% diese Grenze.

*Exkurs
Parzellengröße*

In Cottbus liegt der Durchschnitt bei 407 m² (brutto), das bedeutet praktisch im Limit des BKleingG.

Das Vorhandensein von Gemeinschaftsanlagen (allgemein: Wege, Vereinshäuser, Gaststätten, Spielplätze, Grünflächen, Stellplätze, ...) ist nach dem BKleingG ein wesentliches Merkmal einer Kleingartenanlage.

*Ausstattung mit
Gemeinschaftsanlagen*

In den neuen Bundesländern beanspruchen diese eine Fläche von durchschnittlich 14% der Bruttofläche der KGA.

Kleingartenanlagen mit hohem Ausstattungsstandard, also mit Gemeinschaftsanlage und guter Infrastruktur, gelten als attraktiv, insbesondere, wenn die Gemeinschaftsanlagen (wie Gaststätten und Spielplätze) auch für externe Nutzer von Interesse sind. Diese Gartenanlagen haben gute Chancen für den dauerhaften Erhalt und für eine Weiterentwicklung.

Je qualitativvoller die Ausstattung ist, umso „interessanter“ sind Kleingartenanlagen sowohl für die (auch potenziellen) Pächter als auch für ihre Gäste aus dem Umland. Andererseits verursacht eine hochwertige Ausstattung auch einen entsprechenden Erhaltungs- und Pflegeaufwand für den Betreiber.

In Cottbus verfügen 13% der Kleingartenanlagen über eine Gaststätte.

Gaststätte

Das betrifft nach Angaben der Dachverbände die KGA

- GARTENECK e.V.
- WOCHENEND - NORD e.V.
- FLEISSIGE HAND e.V.
- ALT STRÖBITZ e.V.
- AM LANDGRABEN e.V.
- HERRMANN e.V.
- REICHE ERNTE e.V.
- FRISCHER WIND e.V.
- SONNENAUFGANG e.V.
- MÄRKISCHE HEIDE e.V.
- SOMMERAUE e.V.
- AM EICHENHAIN e.V.
- 1960 e.V.

Damit werden 25% der in Cottbus bestehenden Parzellen direkt „versorgt“, da sie in der jeweiligen Anlage liegen. Kleingartenanlagen sind häufig räumlich konzentriert. Rechnet man die Kleingartenanlagen im entsprechenden Einzugsbereich hinzu, liegt der Anteil deutlich höher.

11% der KGA können auf einen Spielplatz und 6% auf ein Vereinsheim verweisen.

Spielplatz

Nach Angaben der Dachverbände sind folgende KGA mit einem Spielplatz ausgestattet.

- SASPOWER ECK e.V.
- ERHOLUNGSECK e.V.
- FLEISSIGE HAND e.V.
- ALT STRÖBITZ e.V.
- AM LANDGRABEN e.V.
- DR. SCHREBER e.V.
- FRISCHER WIND e.V.
- GARTENFREUNDE KL.-STRÖBITZ e.V.
- SOMMERAUE e.V.
- TIEFE WIESEN e.V.
- BADESEE SACHSENDORF e.V.

Die besonders gut ausgestatteten Anlagen befinden sich in der Regel in der Nähe von Wohngebieten. Insbesondere die Gastronomie ist auf „fremde“ Nutzer angewiesen.

Von den stadttechnischen Medien her, ist für Kleingartenanlagen die Versorgung mit Trink- oder Brauchwasser sowie mit Strom relevant.

In Cottbus bietet sich folgendes Bild: 99% der Kleingarten verfügen über Strom, 83% haben Zugang zu einer Brauchwasser- und 71% zu einer Trinkwasserversorgung. Teilweise sind die Anlagen an sich erschlossen aber die einzelnen Parzellen nicht.

Da das Kleingartengesetz eine „einfache Ausstattung der Lauben“ verlangt, sind diese allgemein nicht abwasserseitig „versorgt“. Für Vereinshäuser oder Gasstätten ist allerdings eine Abwasserentsorgung erforderlich.

In den Kleingartenanlagen sind insgesamt dennoch 3353 Abwassersammelgruben erfasst. Das entspricht einem Versorgungsgrad von 63%.

Verkehrlich sind die KGA in Cottbus hinreichend erschlossen.

76% der Kleingartenanlagen verfügen über Stellplätze für die Autos ihrer Pächter. Damit wird ein Versorgungsgrad von 53% der Parzellen erreicht.

In der Regel sind Kleingärten mit Lauben ausgestattet. Die Größe ist gesetzlich auf 24m² begrenzt. In den neuen Bundesländern liegt der Durchschnitt bei 22,5m². Allerdings überschreiten hier ca. 27% die Maximalgröße.

Für Lauben, die eine größere Grundfläche als 24m² aufweisen, gilt allgemein Bestandschutz, wenn sie vor 1990 nach den in der DDR geltenden Regeln rechtmäßig errichtet waren (dazu siehe auch Punkt 1.2 oben).

Es besteht deutschlandweit ein Trend zu größeren Bauten, der im Zusammenhang damit steht, dass die Erholungsnutzung an Bedeutung gewinnt.

Für die Attraktivität einer Gartenkolonie ist, neben der Lage und seinem Umfeld, der allgemeine Zustand der Anlage selbst von Bedeutung.

Ein hoher Leerstand wirkt sich auf die Qualität der gesamten Anlage negativ aus. Er drückt die Qualität der Anlagen nach unten. Das kann dazu führen, dass die verbliebenen Pächter sich nicht mehr wohl fühlen und ihrerseits die Kleingartenkolonie verlassen. In dieser Hinsicht bestehen in Cottbus keine erkennbaren Probleme.

Die Ausstattung der KGA ist ein wesentliches Merkmal für den Vergleich der Anlagen untereinander (siehe Anhang). Wenn die Ausstattungselemente eine Ausstrahlung nach „Außen“ (d. h. in benachbarte Gartenanlagen oder in Wohngebiete) bewirken, sind sie besonders attraktiv. Das kann gastronomischen Einrichtungen und (nur) hochwertigen Spielplätzen unterstellt werden.

**Bewertung
Ausstattung**

Kleingärten stellen bauplanungsrechtlich Grünflächen dar. Für die Pächter bieten sie die Möglichkeit einer sinnvollen Freizeitgestaltung. Die Nutzung von Gartenanlagen ist damit allerdings zunächst auf diesen relativ kleinen Kreis von Bürgern begrenzt.

Zugänglichkeit

Idealerweise sollten diese Flächen auch für die Bürger zugänglich sein, die Erholung suchen und nicht Besitzer einer Parzelle sind, d. h. für die Öffentlichkeit. Oftmals steht die private Nutzung der Parzellen mit dem Bedürfnis einer breiteren öffentlichen Nutzung im Konflikt.

Für jedermann nutzbare Durchwegungen und parkartig gestaltete Gemeinschaftsflächen sind insbesondere dann sinnvoll, wenn die umliegenden Wohngebiete mit Freiflächen unterversorgt sind. Das trifft auch zu, wenn die Gartenanlagen gut in das Grünsystem der Stadt integriert sind oder wenn sie z. B. Gaststätten oder Spielplätze aufweisen.

Ein nicht unwesentlicher Grund über die Öffnung der Anlagen nachzudenken, sind die vielfach vorhandenen Gemeinschaftsanlagen. Viele Anlagen verfügen, wie oben dargestellt, über Spielplätze und Gartenlokale. Gerade die Betreiber von gastronomischen Einrichtungen sind natürlich an zusätzlichen Kunden interessiert. Diese sind oft die Voraussetzung, überhaupt zu überleben. Damit besteht zumindest in diesen Fällen ein gemeinsames Interesse beider Seiten.

Eine Bewertung der Zukunftsfähigkeit von Kleingartenanlagen sollte unbedingt auch die Funktion für das Stadtklima einschließen.

Umweltsituation

Die Kleingärten tragen insbesondere in Ballungsräumen nicht unerheblich zum Stadtklima bei. Vor allen Dingen können größere Kleingartenanlagen belastete innerstädtische Lagen bzw. dichte Wohnquartiere entlasten, oder Gewerbe- und Industriegebieten auflockern und diese Areale damit aufwerten.

Andererseits bedeutet ein solches Umfeld Attraktivitätsverlust für die KGA. Nur in der Innenstadt überwiegen in der Gesamtsicht die Vorteile für beide Seiten. Insbesondere Kolonien an hoch belasteten Straßen und Schienenwegen, in Gewerbe- oder Industriegebieten bieten auf Dauer ungünstige Randbedingungen für das Kleingartenwesen. Sie sind Lärm, Staub oder Abgasen ausgesetzt. Das betrifft auch Anlagen im Einflussbereich von Deponien oder Kläranlagen oder durch Altlasten benachteiligte Anlagen.

Andererseits sind gerade diejenigen Kleingartenvereine, die sich in derartigen benachteiligten Lagen befinden, für das Stadtklima und damit für die Allgemeinheit besonders wichtig.

Auf der anderen Seite profitieren KGA auch von ihrem Umfeld. Neben der Nähe zu Wohngebieten bieten landschaftlich bevorzugte Lagen Pluspunkte, die Nachteile kompensieren können. Neben der Beziehung zur Landschaft ist die Einbindung in das städtische Grünsystem und die Nähe zu Freizeitbereichen von Bedeutung.

In Cottbus liegen ca. 30% der Kleingartenanlagen in Landschaftsschutzgebieten bzw. im Denkmalsbereich der Branitzer Parklandschaft.

Landschaftsbezug

Einerseits erhöhen sich der Erholungswert der Anlagen und damit ihre Attraktivität deutlich. Die Lage in einem Schutzgebiet bedeutet aber andererseits auch, dass eine „Gefahr“ für Restriktionen und Nutzungsbeschränkungen besteht.

Im Zusammenhang mit dem Landschaftsbezug ist aber auch die Nähe zu Waldflächen, zum Grünzug an der Spree und allgemein zur Landschaft von Bedeutung.

Der Großteil der KGA bietet auch in dieser Hinsicht ein günstiges Umfeld.

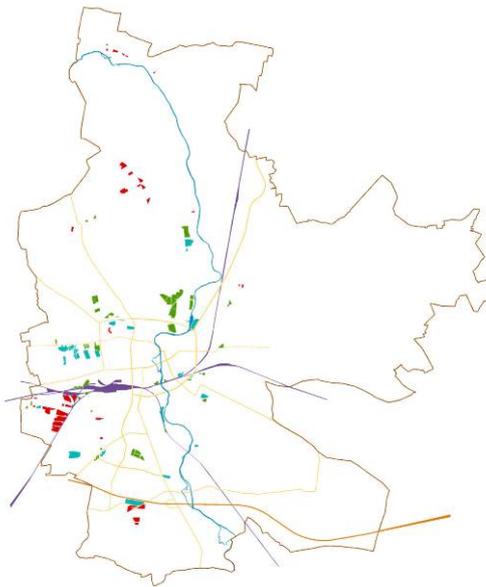
Für die Sicherung und den Erhalt der Kleingartenanlagen spielen die Eigentumsverhältnisse eine bedeutende Rolle. Ideal ist es, wenn Kleingärten auf öffentlichen Grundstücken liegen.

Eigentumsverhältnisse

Kleingartenanlagen auf privaten Grundstücken sind eher einem Umwandlungsdruck

ausgesetzt, da die Eigentümer an einer besseren Verwertung der Grundstücke interessiert sind.

In Cottbus befinden sich rund 40% der KGA auf öffentlichen Grundstücken (Stadt, Deutschen Bahn). Jeweils rund 30% liegen auf privaten Grundstücken oder es bestehen gemischte Verhältnisse.



Übersicht Eigentumsverhältnisse

- Gartenanlagen auf öffentlichen Grundstücken (Stadt/Bahn)
- Gartenanlagen auf privaten Grundstücken
- Gartenanlagen mit gemischten Grundstücksverhältnissen

Nachfolgend werden die Nutzungskonflikte, denen die KGA ausgesetzt sind, ermittelt. Damit können die Risiken für einzelnen KGA aufgezeigt werden.

2.3 Nutzungskonflikte

Die kleingärtnerische Nutzung steht nicht selten im Konflikt mit entgegen stehenden Interessen. Insbesondere die Lage von KGA in Schutzgebieten kann in unterschiedlichem Maß zu Problemen führen.

Die betroffenen Anlagen sind an die entsprechenden Restriktionen gebunden, die sich aus den Schutzziele und den entsprechenden Fachgesetzen (z. B. dem Naturschutz- oder dem Wasserrecht) herleiten. Dabei kommt es durchaus zu Nutzungskonflikten.

Nachfolgend werden die für Cottbus spezifischen Konflikte dargestellt.

Die Stadt Cottbus ist von folgenden Schutzgebietskategorien nach dem Bundesnaturschutzgesetz berührt

Naturschutzrecht

- Landschaftsschutzgebiete (LSG)
- Naturschutzgebiete (NSG).

Zusätzlich bestehen noch Europäische Schutzgebiete, die sich aber teilweise mit den nationalen überlagern

- Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete)
- Special-protected-Areas (SPA-Gebiete) also Vogelschutzgebiete.

In Cottbus sind keine KGA durch die Lage in einem NSG, FFH- oder SPA-Gebiet betroffen.

In den LSG liegen 28 KGA mit insgesamt 1478 Parzellen. Hinzu kommen acht sonstige Gartenanlagen mit ca. 125 Parzellen.

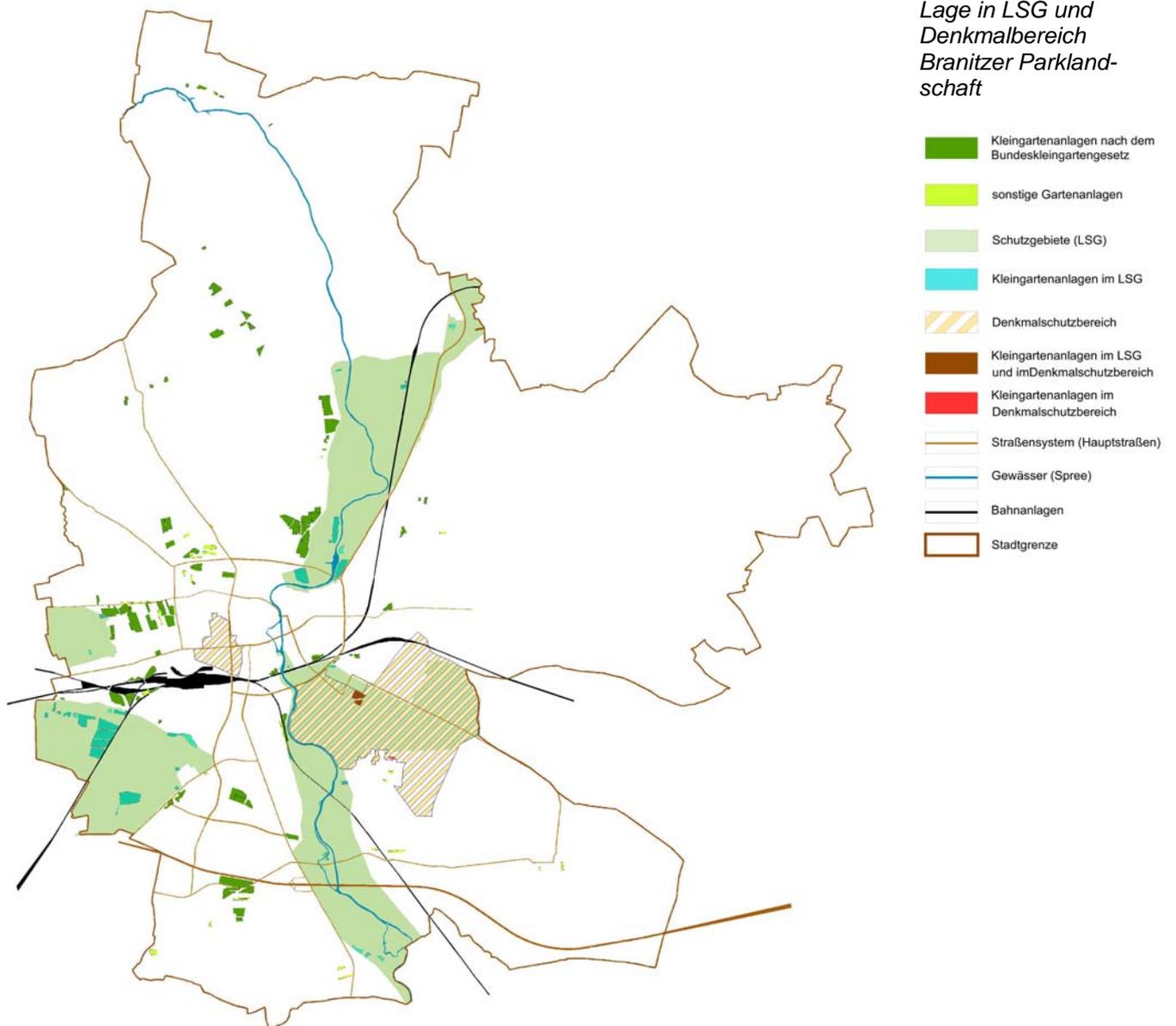
Das sind folgende Gartenanlagen

- SPREEBOGEN e.V.
- AM GRÜNEN STRAND DER SPREE e.V.
- FLEISSIGE HAND e.V.
- ALT STRÖBITZ e.V.
- AN DEN WEINBERGEN e.V.
- SONNENAUFANG e.V. (auch Denkmalbereich der Branitzer Parklandschaft)
- PARKIDYLL e.V. (auch Denkmalbereich der Branitzer Parklandschaft)

- SACHSENDORFER WIESEN e.V.
 - AM HECHTGRABEN e.V.
 - ZUM WIESENGRUND e.V.
 - BADESEE STRÖBITZ e.V.
 - AM STEINTEICH e.V.
 - SOMMERAUE e.V.
 - SÜDWESTAUE e.V.
 - TIEFE WIESEN e.V.
 - AM MOORGRABEN e.V.
 - BADESEE SACHSENDORF e.V.
 - AN DER SACHSEND. HAUPTSTR. e.V.
 - SACHSENDORF e.V.
 - ZWISCHEN DEN SPREEBRÜCKEN e.V.
 - AM STADTRAND e.V.
 - AN DER STEINTEICHMÜHLE e.V.
 - AM ANGLERTEICH e.V.
 - AN DER BUGA
 - KLEINGÄRTNER BRANITZ e.V.
 - SPREEAUE
 - KGA PRIORGRABEN
 - KGA BAUTZENER STRASSE
-
- HEINRICHS RUH
 - ZUR FLOTTEN QUECKE
 - LERCHENIDYLL e.V.
 - HAUPTSTRASSE GALLINCHEN
 - FRAUENDORFER STRASSE GALLINCHEN
 - KARL-MARX-SIEDLUNG
 - STEINTEICH II
 - AM HECHTGRABEN II

Zwei KGA (und eine sonstige Anlage) liegen im Denkmalsbereich der Branitzer Parklandschaft.

- SONNENAUFGANG e.V.
- PARKIDYLL e.V.
- KLEINGARTENANL. BRANITZ III



*Lage in LSG und Denkmalsbereich
Brantzer Parkland-
schaft*

Für die Kleingärtner bedeutet die Lage in einem nach dem BNatSchG ausgewiesenem Schutzgebiet einerseits ein Umfeld, welches der Erholung förderlich ist, andererseits kann die Gartennutzung u. U. drastisch eingeschränkt sein.

Aus der Sicht des Naturschutzes wird angestrebt, „fremde Nutzungen“ aus den Schutzgebieten fern zu halten. Zumindest sind deutliche Veränderungen zu Ungunsten der Natur, nahezu ausgeschlossen.

Sollte eine Neuausweisung von Flächen für Kleingartenanlagen nötig sein, kommen Schutzgebiete als Ersatzstandort nicht in Frage.

Neben den Gebieten, die auf der Grundlage des Naturschutzrechts ausgewiesen sind, sind weitere Schutzgebietskategorien für das Kleingartenwesen relevant.

Das sind Trinkwasserschutzgebiete und die verschiedenen Kategorien von Gebieten, die mit dem Hochwasserschutz im Zusammenhang stehen. Grundlage ist das Wasserrecht auf Bundes- und auf Länderebene.

Wasserrecht

Bei den Trinkwasserschutzgebieten ist nur die Lage in den Schutzzonen II oder III relevant. Die Zone I ist ohnehin von „fremden“ Nutzungen frei gehalten. In Cottbus befinden sich in der Zone II keine KGA.

*Trinkwasserschutz-
gebiete*

In der Zone IIIA oder IIIB sind es insgesamt 15 KGA und zusätzlich fünf sonstige Gartenanlagen. Folgende Kleingartenanlagen liegen in der Zone IIIA oder IIIB

- BADESEE SACHSENDORF e.V.
- AN DER SACHSEND. HAUPTSTR. e.V.
- SACHSENDORF e.V.
- IMMERGRÜN e.V.
- AM WASSERTURM e.V.
- AM EICHENHAIN e.V.
- AM NEUHAUSENER WEG e.V.
- 1960 e.V.
- ZUM GRÜNEN ECK e.V.
- AN DER MADLOWER HAUPTSTR. e.V.
- ENERGIE
- SONNENSCHEN e.V.
- AM WASSERMANN
- SONNENECK
- AM BIRKENWÄLDCHEN (GROSS GAGLOW)

- KIRSCHALLEE (GROß GAGLOW)
- AM BRUDERBERG
- LERCHENIDYLL e.V.
- GARTENSTRASSE
- SAARBRÜCKER STRASSE

Die betroffenen Gärten haben bei der Nutzung und Bewirtschaftung die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zu beachten. Alles, was das Grundwasser gefährden könnte, wie der Umgang mit das Grundwasser gefährdenden Stoffen, ist untersagt.

Die Stadt Cottbus liegt im Flussgebiet der Spree. Der Fluss kann trotz der entsprechenden Gegenmaßnahmen, Hochwasser führen.

*Hochwasser
Überschwemmungsge-
fahr
Vernässung*

Zum Hochwasserschutz sind gesetzlich Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen werden, oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

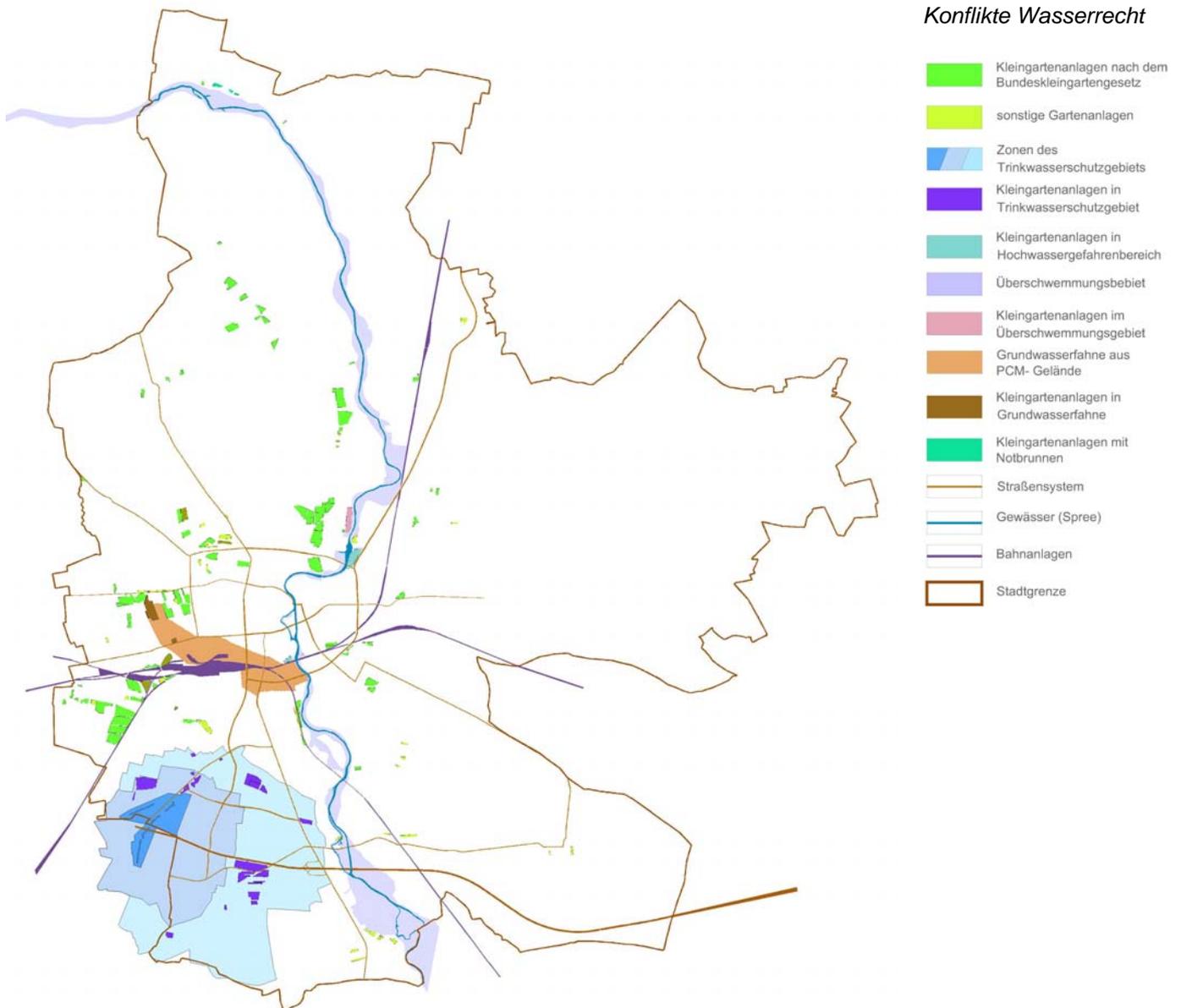
Diese Gebiete sollen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben als Rückhalteflächen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

In Cottbus sind folgende KGA vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet betroffen.

- SPREEBOGEN e.V. (teilweise)
- An der BUGA

Darüber hinaus bestehen Gefährdungen für Hochwasser (z. B. bei einem HQ100 oder wegen zu niedriger Deiche) für weitere KGA.

- AM GRÜNEN STRAND DER SPREE (teilweise)
- 8. MAI e. V. (teilweise)



Insgesamt sind in den vier KGA rund 300 Parzellen durch die entsprechenden gesetzlichen Bedingungen betroffen.

Aus der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebietes resultieren weit reichende Bau- und Nutzungsverbote. So sind z. B. die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen oder den Abfluss behindernde Pflanzungen oder Aufschüttungen nicht zulässig.

Bei Starkniederschlägen und erhöhtem Grundwasserstand treten in drei Kleingartenanlagen Überschwemmungen und Vernässungen auf.

Das betrifft die KGA

- MAIBERGER HEIDE
- AM MAIBERGER PFUHL
- AM MOORGRABEN e.V.

Zwei Kleingartenanlagen sind durch die durch Schadstoffe belastete Grundwasserfahne aus dem ehemaligen PCH Betriebsgelände am Stadtring betroffen. Das sind die KGA

- AUFBAU e.V.
- AM LANDGRABEN e. V.

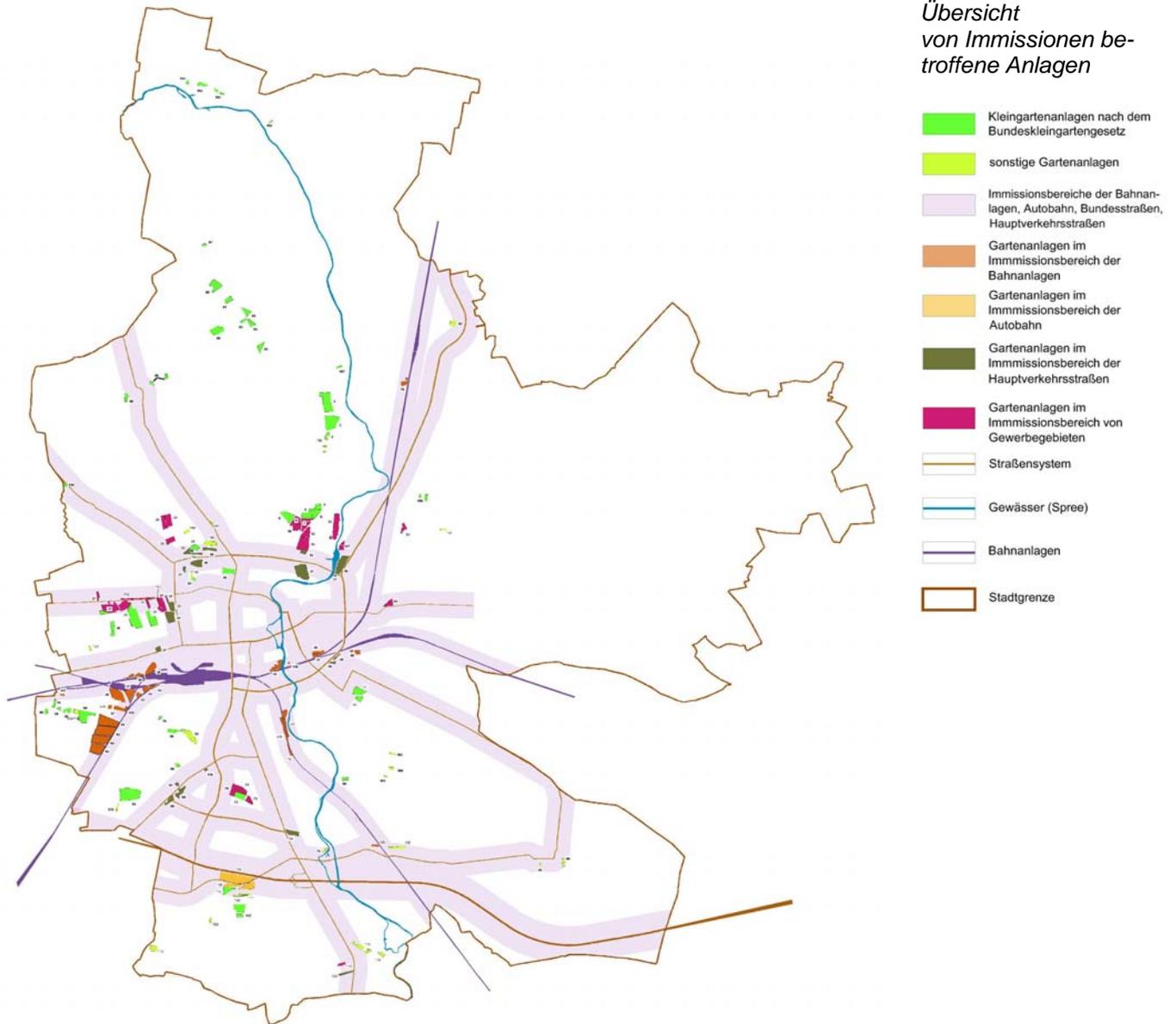
Hier gelten insbesondere Einschränkungen in der Nutzbarkeit von Grundwasser.

In vier KGA werden Notwasserbrunnen vorgehalten.

Durch die Nähe zu störender Verkehrsinfrastruktur (Autobahn, hoch belastete Bundes- oder städtischen Straßen, Bahntrassen) sind insgesamt 40 KGA mit insgesamt 2232 Parzellen in unterschiedlichem Maß Immissionen ausgesetzt. Das ist insbesondere der Verkehrslärm, der allerdings unterschiedliche Merkmale aufweist. An der Bahn sind es nur kurzzeitige Belastungen, an Straßen sind sie eher dauerhaft.

Immissionen

Übersicht von Immissionen be- troffene Anlagen



Die tatsächliche Belastung ist auch stark von der Entfernung abhängig.

Vor Allem an der Autobahn sind neben dem kontinuierlichen Lärm auch Schadstoffe relevant. Für die Zukunft werden sich die Belastungen auf Grund steigender Verkehrszahlen erhöhen. Durch die Autobahn sind 3 KGA mit 365 Parzellen beeinträchtigt.

- ENERGIE
- SONNENSCHEN e.V.
- AM BIRKENWÄLDCHEN (GROSS GAGLOW)

Weitere 21 Anlagen mit 1285 Parzellen liegen im Nahbereich größerer Gewerbegebiete, was u. U. auch zu Störungen führen kann. Zumindest bedeutet es Einschränkungen für die Attraktivität.

Gegenwärtig sind auf Grund der hohen Nachfrage nach Kleingärten keine Nachteile bei

den betroffenen Anlagen erkennbar. Mit einer zunehmenden Konkurrenz, sollte es zu einer rückläufigen Nachfrage kommen, könnte sich die Immissionsbelastung als Nachteil zeigen, zumal das Umweltbewusstsein in der Bevölkerung steigt.

Kleingartenanlagen sind oftmals einem Umnutzungsdruck ausgesetzt.

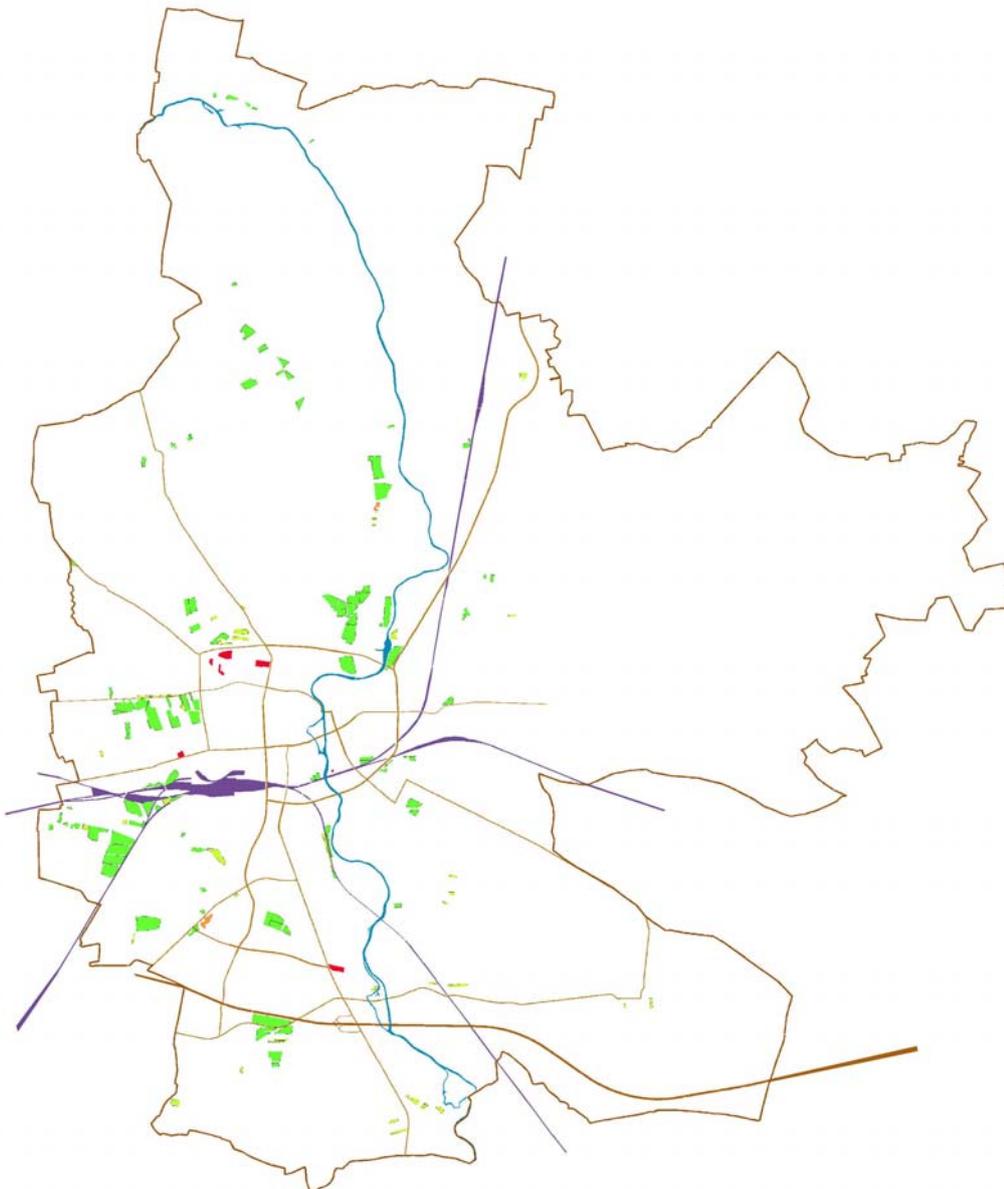
Gefährdungen durch Nutzungen

Das kann durch das Expansionsbestreben angrenzender Nutzungen begründet sein. Hier sind häufig Bebetriebe oder Institutionen, die sich erweitern müssen, die Verursacher. Es geht aber oftmals auch schlicht darum, Bauland zu schaffen. Private Grundstücksbesitzer können durch das Umwandeln von Gärten in Wohn- oder Erholungsgrundstücke einen nicht unbeträchtlichen Gewinn erzielen.

Auch notwendige Infrastrukturprojekte können das Inanspruchnehmen von Gartenflächen erfordern.

Allgemein sind Umwandlungen von Kleingartenanlagen in andere Nutzungen nur über ein entsprechendes Planverfahren möglich.

Planungsrechtliche Situation



Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Sicherung von KGA sind folgende Kategorien zu unterscheiden.

1. KGA, die als solche durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) gesichert

sind und damit als Dauerkleingärten im Sinne des BKleingG zu betrachten sind:

- „Immergrün e.V.“ (B-Plan „Sachsendorf-Madlow“)
- „Spreebrücke e.V.“ (B-Plan „Saspow“)
- „Skadower Straße“ (B-Plan „Saspow“)

2. KGA, die als KGA innerhalb von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) erfasst sind, welche bislang nicht rechtskräftig sind:

- „An der Spreewaldbahn e.V.“ (B-Plan „Sielower Landstraße West“)
- „An der Rennbahn e.V.“ (B-Plan „Sielower Landstraße West“)
- „Fichte e.V.“ (B-Plan „TIP – Teil Cottbus“)

3. KGA, für die durch einen rechtskräftigen B-Plan bereits eine andere Nutzungsart festgesetzt ist:

- „Finkenweg“ (B-Plan „Wohngebiet Fehrower Weg“)

Mit dem B-Plan „Wohngebiet Fehrower Weg“ wurde (nur) der westliche Teil für ein Wohngebiet überplant.

- „Aufbau e.V.“ (B-Plan „Karl-Liebknecht-Straße West“)

Mit dem B-Plan „Karl-Liebknecht-Straße West“ wurde Baurecht für gemischte Nutzungen begründet, welches jedoch bis dato nicht ausgenutzt worden ist.

- „An der Madlower Hauptstraße e.V.“ (B-Plan „Wohngebiet Sachsendorf-Madlow“).

Mit diesem B-Plan wurde für diese Fläche Baurecht für den Straßenbau bzw. eine Sonderbaunutzung begründet, welches jedoch bis dato nicht ausgenutzt worden ist.

- „An der Buga e.V.“ (B-Plan „Buga“).

Mit diesem B-Plan wurde für diese Fläche eine Grünfläche begründet.

- „Abendfrieden e.V.“ (B-Plan „BTU“)
- „Windmühlenaue e.V.“ (B-Plan „BTU“)
- „An den Eichen e.V.“ (B-Plan „BTU“).

Mit dem B-Plan „BTU“ wurde für diese Fläche Baurecht für universitäre Nutzungen begründet, welches jedoch bis dato nicht ausgenutzt worden ist.

4. KGA, die innerhalb von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (B-Plan) erfasst sind, welche bislang nicht rechtskräftig sind.

- „Windmühlenaue e.V.“ (B-Plan „BTU – Mittlerer Ring“)
- „An den Eichen e.V.“ (B-Plan „BTU – Mittlerer Ring“).

Mit dem B-Plan „BTU – Mittlerer Ring“ sollen die Ziele an dieser Stelle neu festgesetzt werden. Deren Entwicklungsziel steht bis dato jedoch nicht fest.

5. KGA, die nicht durch einen B-Plan gesichert sind, aber unter den Bestandsschutz gemäß BKleingG fallen:

- alle verbleibenden KGA

Kleingärten, die sich auf kommunalem Grund und Boden befinden, sind, soweit sie im Flächennutzungsplan (FNP) als Kleingarten dargestellt sind, hinreichend gesichert. Durch die Aufnahme in den FNP, was das Ziel der Stadt ist, ist die dargestellte Nutzung grundsätzlich für alle beteiligten Behörden verbindlich.

Nutzungskonflikte können von der Stadt durch das Aufstellen von Bebauungsplänen ausgeräumt oder gemindert werden, solange nicht „höherrangiges Recht“ entgegensteht.

Für Kleingärten auf privaten Flächen wird bei Bedarf geprüft, ob die Notwendigkeit der Aufstellung eines entsprechenden B-Planes gegeben ist, um die Anlage zu sichern.

Nachfolgend werden sonstige Bedingungen, die das Kleingartenwesen betreffen, zusammengefasst.

2.4 Sonstige Randbedingungen

Die Nachfrage nach Kleingärten ist natürlich von der demographischen Entwicklung in der Stadt abhängig.

Demographie

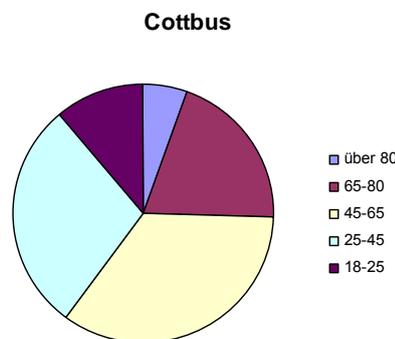
Die absehbaren Veränderungen für das Kleingartenwesen sind durch den sich weiter vollziehenden Bevölkerungsverlust gekennzeichnet. Dieser allgemeine Trend trifft die Kommunen in sehr unterschiedlicher Weise, aber nur wenige werden „verschont“.

Die logische Folge dieser Entwicklung ist eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung.

Die Ursachen liegen im Rückgang der Geburtenrate und in vielen Fällen in der hinzukommenden Abwanderung junger Bevölkerungsschichten. Das Geburtendefizit und die Migrationsverluste drückten vor allem auf die Zahl der Kinder, Jugendlichen und jüngeren Erwerbstätigen.

Demgegenüber nimmt die Zahl der Älteren nicht nur relativ zur Gesamtbevölkerung, sondern auch absolut zu. Die geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge erreichen nun das Rentenalter.

Gerade die Altersgruppen im Vorruhestands- und Ruhestandsalter, die den Großteil der Kleingärtner bilden, sind in der Altersstruktur der Bevölkerung nicht geschrumpft.



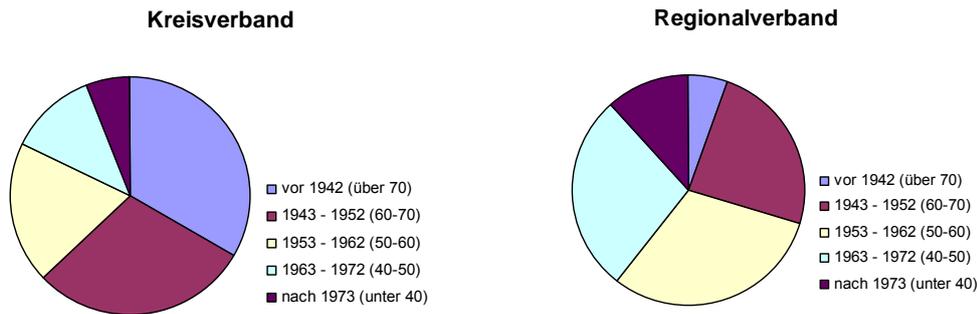
Altersstruktur der Kleingärtner in CB

Diese Tendenzen erklären, warum die Entwicklung der Wohnbevölkerung der Stadt und die Bedarfsentwicklung bei Kleingärten sich so unterschiedlich verhalten.

Für die ältere Generation besitzen Kleingärten weiterhin eine große Bedeutung. Das Durchschnittsalter der Pächter im Bundesdurchschnitt nimmt tendenziell zu. Es liegt heute bei knapp über 60 Jahren. Der Anteil der jüngeren Erwachsenen sinkt entsprechend. Heute sind bereits mehr als ein Drittel aller Kleingärtner zwischen 65 und 75. Nur 21 Prozent aller Kleingärtner sind jünger als 50 Jahre.

Die Entwicklung in Cottbus folgt den allgemeinen Tendenzen. Anhand der Datenerhebung wurde ersichtlich, dass das Durchschnittsalter in den Cottbusser Kleingartenanlagen nicht wesentlich vom Bundesdurchschnitt abweicht.

Es bestehen allerdings erhebliche Unterschiede bei den beiden großen Dachverbänden.



Zunächst entsteht trotz des Einwohnerrückgangs auf Grund der „Überalterung der Bevölkerung“ im Nachfrageverhalten eine „Atempause“. Dennoch ist das zunehmende Durchschnittsalter der Kleingärtner ein die Zukunft des Kleingartenwesens negativ beeinflussender Faktor. Diese Situation wird sich zunehmend auf die Nachwuchsge-
 winnung auswirken. Es fehlen in Zukunft die „jungen Leute“.

Kleingärten üben eine wichtige soziale Funktion aus. Diese ist angesichts des gesellschaftlichen Wandels für die Stabilität und den Zusammenhalt eines städtischen Gemeinwesens von zunehmender Bedeutung. Das Kleingartenwesen kann zur Kompensation sozialer Defizite beitragen.

Soziale Funktion des Kleingartenwesens

Die Anlagen sind Ort der Erholung, der Kommunikation und der Identifikation. Die Vereine können die Integration und Verständigung zwischen den sozialen Gruppen fördern und sie in das gesellschaftliche Leben der Stadt oder des Stadtteils einbinden.

Mieter, die ja den Hauptteil der Kleingärtner stellen, sind (im Gegensatz zu Eigentümern) relativ mobil. Ein Ortswechsel fällt (insbesondere jungen) Mietern relativ leicht. Die Nutzung von Kleingärten und die Integration in die Vereine verstärkt die Bindung an die Stadt und den „Kiez“ als Heimat. Der Trend zur Abwanderung lässt sich durch ein funktionierendes Kleingartenwesen durchaus beeinflussen.

Kleingärten ersetzen Hausgärten, die Mietern oftmals nicht zur Verfügung stehen. Sie befriedigen das individuelle Streben nach Grün, nach Naturerlebnis, nach Ruhe und Entspannung, nach Kreativität und Gestaltungsmöglichkeiten. Sie dienen durch den Anbau von Gartenprodukten der Aufbesserung des Einkommens. Und sie ermöglichen, besser als Hausgärten, die Teilhabe am Gemeinschaftsleben.

Nicht zuletzt ist es wesentlich, dass Kleingärten dies alles kostengünstig bieten können.

Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung nehmen

- älterer Mitbürger,
- andererseits auch Kinder, Jugendliche und junge Familien
- sowie gering Verdienende, Arbeitslose und Bürger, die ein Transfereinkommen beziehen

Soziale Gruppen

allgemein einen relativ hohen Anteil an der Zahl der Pächter ein. In den Großstädten sind oftmals auch ausländischen Mitbürger als Pächter überproportional vertreten.

Kleingärten sind für Familien, vor allem für Haushalte, wo die Kinder „aus dem Haus sind“ attraktiv.

Haushaltsstruktur

Der allgemeine Trend in der Bundesrepublik geht immer mehr in Richtung „Kleine Haushalte“. Der Anteil der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte wächst auch in Cottbus ständig.

Mit 38 % bilden in Cottbus die 1-Personen-Haushalte die größte Gruppe, gefolgt von den 2-Personen- Haushalten mit 37 %. Größere Haushalte mit drei sowie vier und mehr Personen machen dagegen zusammen nur 25 % der Haushalte aus.

Kleingärten werden in der gesamten Bundesrepublik überproportional von Haushalten genutzt, die über ein unterdurchschnittliches Einkommen verfügen. Das sind Haushalte, deren Mitglieder niedrige Löhne oder Gehälter beziehen, (dauerhaft oder zeitweise) nicht in den Arbeitsmarkt integriert sind oder die von Renten oder Pensionen leben.

Einkommenssituation

Für die Kleingärten in Cottbus liegen z. Z. keine Angaben zu den Familienverhältnissen, zur Haushaltsstruktur oder zu den Einkommensverhältnissen vor.

Lediglich zur Altersstruktur der Pächter lassen sich Aussagen finden (siehe Punkt Demographische Randbedingungen oben).

Klar ist, dass die Migration in Cottbus, anders als in Großstädten bzw. in den westlichen Bundesländern, fast nicht relevant ist. In 2009 machte diese Gruppe nur 3,1% der Bevölkerung von Cottbus aus.

Die nach 1990 eingesetzte soziale Entmischung hat die Stadtteile unterschiedlich getroffen. Die für das Kleingartenwesen relevanten Nutzergruppen konzentrieren sich in den Stadtteilen mit einem dominierenden Geschosswohnungsbau am Stadtrand. Hier ist deshalb trotz Einwohnerrückgang ein hoher Bedarf an Kleingärten zu verzeichnen.

Abweichend davon ist im Zentrum der Anteil „Besser Verdienender Singles“ an der Gesamtbevölkerung relativ hoch. Hier ist von einem geringeren Bedarf, gemessen an der Bevölkerungszahl, auszugehen.

3 Bedarf/Prognose

Insgesamt gesehen steht das Kleingartenwesen in Cottbus auf einer soliden Basis. Ob man davon auch in der Zukunft ausgehen kann, ist nachfolgend zu untersuchen.

Um Aussagen für die zukünftige Entwicklung der Kleingärten in der Stadt treffen zu können, ist eine Prognose des „individuellen“ Bedarfs an Kleingärten unerlässlich.

Zur Einschätzung des Bedarfs an Kleingartenflächen wurden in der Vergangenheit verschiedene Methoden entwickelt. In der Mehrzahl der Methoden wird das Verhältnis Kleingartenfläche (in m²) zu Einwohnerzahl (EW) als Richtwert verwendet.

Das Spektrum der gebräuchlichen Richtwerte ist relativ weit gestreut.

1973 wurde vom Deutschen Städtetag ein Richtwert von allgemein 12 m²/EW vorgegeben. Borchard schlägt 1974 einen gebräuchlichen Mittelwert von 10-17 m²/EW vor.

Im Kleingarten-Leitplan für Hessen (1989) wird dieser nach Bevölkerungsdichte weiter differenziert. Bei einer hohen Dichte liegt der Wert bei 17 m² je EW und bei einer geringen bei nur 6,5 m² pro EW.

Pauschale Bedarfszahlen können für eine konkrete Vorausschau nur schwer herangezogen werden. Jede Stadt ist anders.

Methode / Vorgehen

Zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs sind verschiedene Einflussfaktoren zu berücksichtigen. Das sind, neben der soziologischen und sozioökonomischen Entwicklung oder geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere

- die demografische Entwicklung (Bevölkerungsrückgang, Binnenwanderungssaldo, zunehmende Überalterung, ...)
- sich verändernde Proportionen zwischen Mieterhaushalten in Geschosswohnungen (überwiegende Nachfrager von Kleingärten) zu Eigenheimen (Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser).
- Natürliche Randbedingungen (z. B. Überschwemmungen).

Zu beachten ist auch die zunehmende Lebenserwartung mit, trotz verlängerter Lebensarbeitszeit, mehr Freizeit. Auch das Freizeitverhalten ist in einem ständigen Wandel begriffen.

Da eine exakte längerfristige Vorausschau auf die Entwicklung dieser Faktoren nahezu unmöglich ist, werden nachfolgend mehrere Ansätze für eine Prognose verfolgt, um daraus einen „Korridor“ für den Bedarf bis 2030 zu ermitteln.

Abgeleitet von der aktuellen in Fünfjahresschritten prognostizierten gesamtstädtischen Bevölkerungszahl wird unter Berücksichtigung der sich verändernden Zahl der Haushalte bzw. Haushalte in Mietwohnungen und der Altersgruppenzusammensetzung der Bedarf an Kleingartenfläche bzw. (um anschaulich zu sein) an Kleingartenparzellen in Cottbus hochgerechnet.

Ausgangsgrößen sind die für 2012 auf Grund der Befragung der Kleingartenverbände und eigener Recherchen vorliegenden Daten

- zur Anzahl der Kleingärten
- zu Flächenangaben
- zur Zusammensetzung der Altersgruppen.

Die Bedarfsprognose wird ausgehend von der gegenwärtigen Situation für eine mittel- und eine langfristige Perspektive erstellt.

Wenn eine Stadt von größeren Einwohnerverlusten betroffen ist, wird sich das dauerhaft auf die Nachfrage nach Kleingärten auswirken. Ein erster Ansatz ist deshalb die Verbindung des Bedarfs an die Einwohnerentwicklung.

*Ansatz
Einwohnerentwicklung*

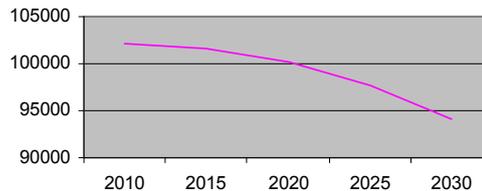
In der Literatur (Borchert) wird, wie oben dargelegt, grob mit einem Bedarf von 10m² je Einwohner gerechnet. In Cottbus wird ein deutlich höherer Wert erreicht und es besteht nur ein geringer Leerstand. Das zeigt, dass diese Zahl hier nicht angewendet werden kann.

Die Einwohnerzahlen (EW) werden sich nach der aktuellen Landesprognose wie folgt entwickeln.

	2010	2015	2020	2025	2030
EW gem. Landesprognose	102100	101600	100200	97600	94100

Die Grafik zeigt die Einwohnerentwicklung nach der Landesprognose 2011-2030.

Die Kurve zeigt einen zunächst flachen Verlauf, der ab 2020 steiler abfällt.



Landesprognose
2011-2030

x-Achse: Jahr
y-Achse: Einwohner

Um sich dem Problem zu nähern, wird zunächst davon ausgegangen, dass der Bedarf an Kleingartenfläche je Einwohner (EW) der Stadt sich in Zukunft nicht wesentlich ändern wird.

Die Grundannahme ist berechtigt, da trotz Einwohnerrückgang bisher kein nennenswerter Leerstand entstanden ist. Der Einwohnerrückgang seit den 90er Jahren begründet sich im Wegzug junger Menschen, im Rückgang der Geburtenrate sowie im Sterbeüberschuss. Nicht betroffen vom Einwohnerrückgang sind die aus der Sicht der Kleingärten „aktiven“ Bevölkerungsgruppen.

Es zeigt sich folgendes Bild (Einzelheiten siehe Anhang).

	2010	2015	2020	2025	2030
Überangebot Flächen (ha)	1	2	5	11	18
Überangebot Parzellen	31	26	98	233	415

Der Bedarf an Kleingärten hängt aber weniger von der Bevölkerungszahl als von der Zahl der Haushalte ab.

Ansatz
Haushaltsentwicklung

Bei diesem Ansatz ergibt sich folgendes Bild (Einzelheiten siehe Anhang).

	2010	2015	2020	2025	2030
Überangebot Flächen (ha)	1	2	3	7	14
Überangebot Parzellen	31	15	35	145	304

Auch hier wird davon ausgegangen, dass der Bedarf an Kleingartenfläche je Haushalt sich in Zukunft nicht wesentlich ändern wird. Erwartungsgemäß verringert sich das Überangebot gegenüber oben auf Grund der Tatsache, dass die Zahl der Haushalte sich langsamer verändert als die Einwohnerzahlen. Das ist darin begründet, dass die Zahl der Personen pro Haushalt kontinuierlich zurückgeht.

Im Durchschnitt leben in den neuen Bundesländern ca. 92% der Kleingärtner in Mietwohnungen. In der Regel rechnet man auf 10 Mieterhaushalte mit einem Kleingarten.

Zutreffendere Ergebnisse erhält man also, wenn auf die Zahl der Haushalte abgestellt wird, die in Mietwohnungen leben. Das sind die, die potenzielle Kleingartenutzer sind. Ein Eigenheimbesitzer braucht allgemein keinen Kleingarten.

Ansatz
Entwicklung der Mieterhaushalte

Der nachfolgende Ansatz bezieht sich auf die Mietwohnungen, gemessen an der Gesamtwohnungszahl der Stadt Cottbus. Bei dieser Berechnung ist der Rückbau von Geschosswohnungen bzw. der zunehmende Anteil von Einfamilienhäusern einkalkuliert (Einzelheiten siehe Anhang).

	2010	2015	2020	2025	2030
Überangebot Flächen (ha)	1	3	5	11	20

Überangebot Parzellen 31 38 82 241 464

Das Überangebot erhöht sich etwas, da sich schrittweise der Anteil der bedarfsgebenden Mietwohnungen am Gesamtvolumen verringern wird.

Die bisher verfolgten Ansätze berücksichtigen nicht, dass sich der „typische Pächter“ deutlich vom Gesamtdurchschnitt der Wohnbevölkerung unterscheidet. Kleingartennutzer gehören vorwiegend der älteren Generation an. Auf diese Gruppe richtet sich auch in Zukunft der Bedarf.

Demographischer Ansatz

Die altersstrukturellen Besonderheiten der Pächter sind zu beachten, wenn auf der Grundlage der aktuellen Einwohnervorausschau eine Bedarfsprognose für das Kleingartenwesen gelingen soll.

Die Gruppe der Kleingärtner ist demnach kaum von den Ursachen des Einwohnerrückgangs, vom Geburtenrückgang und vom Wegzug aus Cottbus, betroffen. Im Gegenteil wird der Anteil der älteren Jahrgänge an der Gesamtbevölkerung steigen. Es erhöht sich bis 2030 sogar die absolute Zahl der Einwohner (EW) im Rentenalter.

Die Menschen werden immer älter und bleiben länger fit. Das muss bei der Bedarfsermittlung beachtet werden.

Das entsprechende Modell begründet sich auf der bestehenden Altersstruktur der Pächter im Stadtgebiet nach den Angaben der Kleingartenverbände.

Es wurde bei der Prognose davon ausgegangen, dass die Anteile der Pächter an den jeweiligen Altersgruppen in Bezug zur Gesamtbevölkerung sich leicht erhöhen lassen.

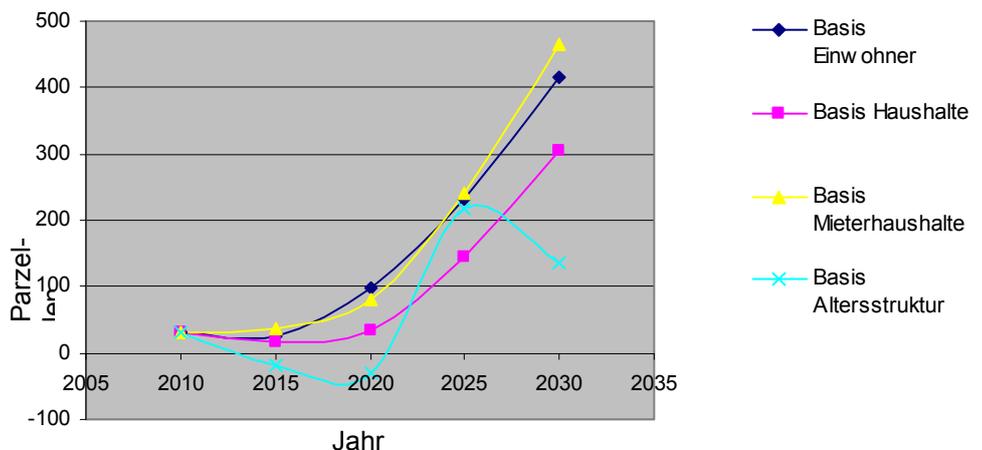
Es ergibt sich folgendes Bild (Einzelheiten siehe Anhang).

	2010	2015	2020	2025	2030
Überangebot Flächen (ha)	1	-1	-1	9	6
Überangebot Parzellen	31	-18	-29	217	136

Bei dem Ansatz zeigt sich, dass mindestens bis 2020 kein Leerstandsproblem entsteht (rechnerisch ergibt sich in naher Zukunft sogar eine erhöhte Nachfrage). Erst nach 2025 wird sich der bereits seit 1990 anhaltende Bevölkerungsrückgang im Bedarf niederschlagen. Die Geburtenraten werden auch in Zukunft niedrig bleiben. Auch wenn kaum noch Wanderungsverluste erwartet werden, den Vereinen fehlt eines Tages der Nachwuchs.

Vergleicht man die oben vorgestellten Ansätze, so zeigt sich nebenstehendes Bild (dargestellt ist die Zahl der Parzellen als Überangebot bzw. Fehl).

Die Trends der Kurven nach den Einwohner- bzw. Haushaltsprognosen zeigen ein zunehmend steigendes Überangebot.



Realistischer ist wohl der demographische Ansatz.

Kurzfristig (d. h. mindestens in den nächsten fünf bis zehn Jahren) werden sich keine wesentlichen Veränderungen der gegenwärtigen Situation ergeben.

Fazit

Das relativ geringe Überangebot bzw. der Leerstrand werden sich mit großer Sicherheit auf dem gegenwärtigen „gesunden“ Niveau halten. Das zeigen in unterschiedlichem Maße alle vier Szenarien.

Mittelfristig (ab etwa 2025) ist mit großer Sicherheit zu erwarten, dass es ein Überangebot von 5 bis 10ha geben wird. Das entspricht etwa 2,5% bis 5% der gegenwärtigen Kleingartenfläche bzw. 120 bis 240 Parzellen.

Diese Größenordnung ist bis dahin nicht bedenklich, da sie einer „natürlichen“ Leerstandsquote entspricht.

Längerfristig (ab etwa 2030) wird sich die Nachfrage zunächst auf etwa diesem Level stabilisieren können.

4 Leitbild für Cottbus

Die Analyse des Bestandes der Cottbuser Kleingärten verdeutlicht die spezifischen Potentiale und Konflikte der Stadt.

- Cottbus ist überdurchschnittlich gut mit Kleingärten versorgt
- Die Vereine leiden nicht unter einem erheblichen Leerstand
- Die Anlagen liegen in der Nähe der Stadtteile mit Mietwohnungen.
- Sie sind gut in das Stadtgefüge integriert.
- Sie sind mit wenigen Ausnahmen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln in einer angemessenen Zeitspanne erreichbar.
- Die Anlagen sind gut mit Gemeinschaftsanlagen und der erforderlichen Infrastruktur ausgestattet.
- Konflikte zeigen sich nur bei wenigen Anlagen (wegen der Lage in Schutzgebieten oder wegen Immissionsbelastungen).
- Auch ein Umnutzungsdruck ist nur für wenige Anlagen im Innenstadtbereich zu verzeichnen.

Kleingärten als grüne Oasen und damit verbunden das Kleingartenwesen als Hort vielfältiger sozialer Aktivitäten werden trotz der Veränderung der Randbedingungen in Zukunft weiterhin eine erhebliche Bedeutung für Cottbus besitzen. Sie sind für Cottbus unverzichtbar. Ihre sozialen, städtebaulichen, ökologischen und auch die ökonomischen Funktionen zu sichern und zu stärken, wird auch in der Zukunft eine Daueraufgabe für alle Akteure sein.

Der deutsche Städtetag hat schwerpunktmäßig sechs Handlungsfelder herausgearbeitet, die mit Blick auf die Analysen im Grunde auch für die Stadt Cottbus ihre Gültigkeit besitzen. Auf Cottbus angewandt ergeben sich folgende Handlungsfelder.

1. Kleingartenanlagen und Gärten bedarfsgerecht erhalten und aufwerten – Chancen zur Entwicklung nutzen – Gefahren abwenden

Das Kleingartenwesen in Cottbus ist weitgehend stabil, es sind weder zunehmende Bedarfe noch bedeutende Leerstände feststellbar oder zu erwarten. Die Vereine und Verbände müssen sich dennoch, um zukunftsfähig zu bleiben, verändern.

Aus diesen Gründen bilden die Anpassung der Kleingartenstrukturen an veränderte Bedarfslagen und Nachfrageanforderungen für Stadt, Verband und Vereine eine gesellschaftlich wichtige Daueraufgabe, die nur gemeinschaftlich zu bewältigen ist. Der Erhalt und die Pflege von Anlagen durch Umbau und Aufwertung gehen vor Neubau oder Ausweitung.

Als Chance ist der wachsende Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung zu sehen. Aber auch die Nähe der Anlagen zu den bedarfsgebenden Stadtteilen ist hier von großer Bedeutung.

Gefahren sind in Cottbus in der Realisierung von bereits geplanten Umnutzungen und der Problematik Überschwemmungsgebiet zu sehen.

2. Kleingärtnerische Nutzung absichern – gesetzlichen Schutz wahren

Unzulässig ist es, eine Laube so einzurichten, dass sie zu dauerndem Wohnen geeignet ist. Auf Grund der zunehmend überwiegender Erholungsnutzung der Gärten werden diese Regelungen häufig hinterfragt oder sogar missachtet.

Kleingärtner sind z.B. gegenüber Pächtern von Wochenendgrundstücken privilegiert, um Bedürftigen eine Gartennutzung zu ermöglichen. Der Grundstückseigentümer darf nur eine begrenzte Pacht erheben. Die Kündigungsmöglichkeiten sind regelmäßig eingeschränkt.

Die für den Kleingärtner als einengend empfundenen Nutzungsbeschränkungen aufzuheben bedeutet, auch den Unterschied zu Wochenendgarten zu eliminieren.

Der Eingriff in die Rechte des Grundeigentümers wäre dann verfassungsrechtlich nicht mehr zu begründen, der sozialen Funktion des Kleingartenwesens und damit der Kleingartenanlage selbst wäre der gesetzliche Schutz entzogen. Das gilt es zu verhindern.

3. Soziale Funktion des Kleingartenwesens stärken - Integration fördern - Gemeinsamkeiten entdecken

Die Cottbuser Kleingärten sind zum größten Teil gut erreichbar. Diese Situation gilt es zu erhalten. Die laufenden Veränderungen in der Stadtstruktur auf Grund des Stadtbbaus können genutzt werden, um im Nahbereich des Bedarfs die Angebote zu konzentrieren.

Die Integration der KGA in die Stadtstruktur kann weiter optimiert werden, wenn die Zugänglichkeit der Anlagen verbessert wird und wenn die Erholungsfunktion für die Bevölkerung aufgewertet wird.

Daneben spielt unter diesem Handlungsfeld die Modernisierung der internen Vereinsstrukturen eine Rolle.

4. Stadtökologische Funktion stärken - Verantwortung übernehmen – Beitrag zum Umweltschutz leisten

Zukünftig wird auf Grund des sich entwickelnden Umweltbewusstseins eine noch stärkere Einbindung in das städtische Grünsystem, eine hohe Umweltqualität und ein „ökologisches Profil“ ein Standortvorteil für eine Gartenanlage sein.

Um unnötigen Verkehr zu vermeiden, ist die Integration in die Strukturen des nicht motorisierten Verkehrs zu verbessern. Die optimale Erreichbarkeit der KGA mit Blick auf den Bedarf ist zu erhalten und zu verbessern.

Kleingärten können einen wichtigen Beitrag zur Bewusstseinsentwicklung für ökologische Zusammenhänge und insbesondere für die Erziehung der Kinder und Jugendlichen leisten. Die Verbindung zu Schulen und Kindergärten ist deshalb relevant für die Übernahme pädagogischer Aufgaben, wie die stärkere Integration von jungen Familien.

5. Öffentlichkeitsarbeit verbessern – Imagepflege

Kleingartenanlagen dürfen sich nicht nach außen abschotten. Die öffentliche Zugänglichkeit ist zu verbessern. Um Mitglieder zu gewinnen muss man sich in jeder Hinsicht öffnen.

Das Freizeitangebot, mit dem auch das Kleingartenwesen konkurriert, und das Freizeitverhalten ändern sich ständig. In dem Wettbewerb können die Vereine auf ihre soziale Kompetenz setzen und ihr soziales Engagement verstärken.

Die Vereine müssen in ihrer Arbeit den Wertewandel in der Gesellschaft beachten und auch für die jüngere Generation interessant werden.

6. Organisation und Finanzierung optimieren

Bei diesem Handlungsfeld geht es darum, die Vereinsarbeit modernisieren und die finanziellen und organisatorischen Grundlagen zu verbessern.

Die Vereine müssen kontinuierlich an der Verjüngung und dem Generationswechsel arbeiten. Zu beachten sind die zunehmenden Anforderungen an das Ehrenamt, die immer komplexeren rechtlichen Rahmenbedingungen.

Gerade die finanzielle und organisatorische Absicherung der notwendigen Maßnahmen ist mit den bisherigen Mitteln kaum zu bewältigen. Die Vereine können nur mit Unterstützung der Gesellschaft teilweise öffentliche Aufgaben übernehmen.

5 Kleingartenentwicklungskonzeption

Um das Leitbild verwirklichen zu können, gibt es laufende Daueraufgaben und solche, die einmalig zu lösen sind. *Maßnahmen*

Einige Maßnahmen betreffen allgemein alle Vereine und Verbände, bzw die Stadt, andere speziell nur einzelne Gartenanlagen.

Die Strategien zur Entwicklung zukunftsfähiger Kleingartenstrukturen betreffen sowohl die Anpassung an veränderte Mengenbedarfe und Nachfrageprofile, als auch die aktive Erschließung neuer Zielgruppen.

Einige Instrumente sind innerhalb der einzelnen Vereine anwendbar, andere erfordern das Zusammenwirken mehrerer Vereine, die Kooperation zwischen Vereinen, Verband und Stadt oder gar landes- oder bundespolitische Initiativen. *Akteure*

Die Leitlinien und die davon abgeleiteten Maßnahmen sind durch die Kleingärtner selbst, ihre Vereine und die Dachverbände auf der einen Seite sowie die Verwaltung auf der anderen Seite umzusetzen. Einzubeziehen sind möglichst alle gesellschaftlichen Kräfte.

Nachfolgend werden die wesentlichen Maßnahmen, die dem Erhalt der Kleingärten dienen können erläutert. Sie sind im Anhang stichpunktartig tabellarisch zusammengefasst und, geordnet nach den Handlungsfeldern, den Akteuren zugeordnet. Dabei müssen Mehrfachnennungen erfolgen.

5.1 Maßnahmen

Mit der Mitglieder- und Nachwuchsgewinnung fallen oder steigen die Entwicklungschancen der Vereine und damit des Kleingartenwesens als Ganzes. *Mitglieder- und Nachwuchsgewinnung*

Aus dem besonderen Charakter des Kleingartenwesens ergeben sich Probleme in der Nachwuchsgewinnung insbesondere bei der jüngeren Generation. Diese werden durch ein oft als zu eng empfundenes Reglement von der Entscheidung für einen Kleingarten abgehalten. Hinzu kommt das Fehlen Gleichaltriger in den Anlagen

Der Wandel im Freizeitverhalten und gestiegene berufliche Belastungen, oft verbunden mit dem Zwang zur Mobilität, mindern darüber hinaus das Interesse an einer mit Verpflichtungen verbundenen Vereinsmitgliedschaft bzw. Kleingartennutzung.

Hier können u. a. das Einrichten von „Schnuppergärten“ (d. h. von Gärten zur Probenutzung ohne Vereinsmitgliedschaft), das Anbieten von Parzellen nur für eine befristete Nutzung (z. B. für Studenten), das Anbieten kleiner Parzellen bis hin zu Beetpatenschaften oder von Gemeinschaftsgärten (die von mehreren gemeinsam genutzt werden) helfen.

Generell kann versucht werden, die Vereinsarbeit zu „modernisieren“.

Vor dem Hintergrund der Altersstruktur der Vereine ist es langfristig erforderlich, die

Kleingärten schon heute für jüngere Familien attraktiv zu gestalten.

Sozial schwachen Bevölkerungsgruppen ist es auf Grund hoher Ablösesummen für aufwendig gebaute und komfortabel ausgestattete Baulichkeiten oft nicht mehr ermöglicht, entsprechende Gärten zu übernehmen.

Hier muss nach Unterstützungsmöglichkeiten gesucht werden, um die Mitgliederpotenziale nutzen und damit die sozialen Aufgaben des Kleingartenwesens erfüllen zu können.

Längerfristig kann auch eine Mitgliederlenkung helfen, die Angebote im Nahbereich von weniger gut versorgten Stadtteilen (wie Stadtmitte und Sandow) zu mobilisieren. Damit können in diesen Stadtteilen die als neue Mitglieder gewonnen werden, die wegen der Entfernungen auf einen Kleingarten verzichtet haben.

Bürger, die in eher überversorgten Stadtgebieten (Ströbitz oder Neu-Schmellwitz) leben, müssen nicht Kleingartenanlagen im Einzugsbereich von Stadtmitte oder Sandow nutzen.

Um neue Mitglieder und Nachwuchs zu gewinnen ist eine effektive Lobbyarbeit Daueraufgabe für alle Vereine.

Lobbyarbeit

Das ist u. a. zu erreichen durch

- Offensivere Werbung um Neumitglieder und jüngere Generation, (Internetauftritt, Arbeit mit Schulen, Vereinen, Kita-Projekte, ...)
- Aktionstage, die ein Bewusstsein für das Gartenwesen und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten schaffen (Tag der offenen Gärten usw., Einblicke ins Vereinsleben gewähren, Öffnen der Anlagen),
- Einbindung der Vereine in das gesellschaftliche Leben des Stadtteils (z. B. durch Teilnahme an entsprechenden Veranstaltungen oder das Organisieren von Festen u. dgl. oder gemeinsame Aktionen wie Frühjahrsputz)

Letztlich ist die Entwicklung des sozialen Engagements eine wesentliche Säule erfolgreicher Lobbyarbeit.

Auf Veranstaltungen können potenzielle Mitglieder verstärkt auf die Übernahme von Kleingärten angesprochen werden.

Auch im Anbieten von Begegnungsmöglichkeiten liegen Potenziale für die Mitgliedergewinnung. Mit Blick auf die Altersstruktur der Mitglieder ist der Mehrgenerationenaspekt zur Förderung der Integration von Familien von großer Bedeutung. Über Familiengrenzen hinweg können sich die Generationen helfen und unterstützen. Eine gute Schichtung der Altersgruppen fördert stabile Verhältnisse in den Vereinen.

*Zugänglichkeit
Begegnungsmöglichkeiten*

In diesem Zusammenhang sind für die Öffentlichkeit zugängliche Grünflächen mit einem Angebot für Kinder und Jugendliche wie z. B. Spiel-, Sport und Aktionsflächen durchaus von Bedeutung. Dabei ist die Öffnung der Anlagen zu und die Verknüpfung mit Grünzügen und Landschaftsachsen anzustreben.

Kleingartenanlagen können sich zu einem Naherholungsbereich mit zeitgemäßer Versorgungsfunktion für Familien mit geringem Einkommen entwickeln.

Die Kleingartenanlagen müssen die öffentliche Zugänglichkeit bewahren und verbessern. Das Überwinden der „Schwellenangst“ für Außenstehende ist wesentlich, um die Integration in den Stadtteil zu fördern.

Der Entwicklung von Kleingartenflächen, die im Bezug auf das Freiflächensystem der Stadt „günstig“ liegen, ist eine hohe Bedeutung zuzuordnen.

Ein Entwicklungsziel ist die Sicherung und die Förderung der Qualität und Ausstattung von geeigneten Kleingartenanlagen. Insbesondere Kleingartenanlagen in gut in die Stadtstruktur integrierten Lagen und solche in Konzentrationszonen von Anlagen haben gute Chancen zur Entwicklung.

Ausstattung

Ein wichtiges Entwicklungsziel ist die Verbesserung der Erreichbarkeit von Kleingartenanlagen. Die Anlagen sollen für die Kleingärtner möglichst fußläufig, per Fahrrad oder zumindest mit dem öffentlichen Personennahverkehr innerhalb kurzer Zeit erreichbar sein.

Erreichbarkeit

Dazu sollten die Kleingartenanlagen mit innerstädtischer und wohnungsnaher Lage ausgebaut und gefördert werden.

Sollte eine Ausweisung neuer Flächen aufgrund eines hohen Bedarfs nötig sein, so sind dafür bevorzugt Rückbauflächen in wohnungsnaher Lage zu prüfen.

Die Erforderlichkeit zur Anlage mit dem Auto zu fahren, sollte zunehmend in den Hintergrund rücken. Andererseits muss die Erreichbarkeit weiterhin auch für Senioren und Körperbehinderte gesichert und erleichtert werden, was die Nutzung des Autos einschließt.

Neue Formen der Gartennutzung können helfen langfristig neue Mitglieder zu gewinnen. In der Literatur wird eine Vielzahl von Beispielen genannt. Welche in Cottbus tatsächlich in Frage kommen, muss in jedem Einzelfall entschieden werden.

Neue Formen der Nutzung

Einige Formen können durchaus erst relevant werden, sollte das Angebot an Kleingärten die Nachfrage übersteigen, andere bieten sofort Chancen z. B. für eine erfolgreiche Öffentlichkeitsarbeit.

In Frage kommen neben den oben schon erwähnten

- Mietergärten
- Seniorengärten (Senioren bewirtschaften gemeinsam eine Parzelle, evtl. sogar in der Anlage, in der sie früher jeweils einen Garten hatten)
- Generationengärten (Senioren und Kinder können zur Wissensvermittlung gemeinsam im Garten arbeiten)
- Tafelgärten (hier werden als soziales Projekt zur Unterstützung der „Tafel“ Nahrungsmittel produziert)
- Imkergärten
- Gärten für die Kleintierhaltung
- Ökologische Gärten (nur Verwendung von einheimischen Pflanzen, Ansiedeln von Bienen)
- Interkulturelle Gärten (um Pächter mit Migrationshintergrund stärker einbeziehen),
- Themengärten (Duftgarten für Sehbehinderte)
- Schulgärten (evtl. in Verbindung mit ökologische Gärten: Biologieunterricht mal anders Tiere, Pflanzen beobachten; Freizeit AG Kleingarten)
- Selbsterntegärten (Anbauen und selbst Ernten, am Ende der Gartensaison erfolgt die Abgabe der Fläche, diese wird umgepflügt, neue Nutzung und neue Nutzer in nächster Saison)

Die Liste ist sicher nicht abschließend. Es werden ständig neue Ideen und Projekte entwickelt.

Eine wirksame Möglichkeit, die Anlagen trotz rückläufiger Nachfrage zu erhalten, bietet das Anlegen von Kleingartenparks.

Kleingartenpark

Nach den Leitlinien des Deutschen Städtetages ist ein Kleingartenpark „eine Kombination von privat genutzten Parzellen und Vereinsflächen mit einem allgemein zugänglichen, öffentlich nutzbaren Grünflächenanteil.“ Kleingartenparks bieten die Chance, die Bevölkerung besser mit Grün- und Erholungsflächen zu versorgen. Sie können zur Vernetzung von Grünflächen und Biotopen beitragen.

Kleingartenparks sind im Einzugsbereich von Wohngebieten und im Zusammenhang mit dem Freiflächensystem der Stadt die optimale Lösung.

In einem Kleingartenpark sollen die Hauptwege ständig für jedermann zugänglich sein. Die Anlagen sollten öffentliche Aufenthaltsbereiche für Jung und Alt anbieten, um attraktiv zu sein. Diese verbinden die Gärten parkähnlich miteinander und können z.B. durch Spiel- oder Sportflächen, Sitzgelegenheiten, Gastronomie, Themengärten, einen Lehrpfad, ... angereichert sein. So kann die Öffentlichkeit in die Anlage geholt werden.

Die öffentlichen Bereiche können bis zu einem Drittel der Gesamtfläche ausmachen. Damit bieten Kleingartenparks die Chance, bei Bedarf auch wieder neue Parzellen zu schaffen.

Zur Bedarfsanpassung sind kleinteilige, behutsame und langfristig angelegte Maßnahmen der Weg, um bei einer reduzierten Nachfrage die Anlagen zu erhalten.

- Übernahme der Pflege leer gefallener Parzellen in gegenseitiger Hilfe innerhalb des Vereins bis zur Neuverpachtung;
- Umnutzung leer gefallener Parzellen für Vereins- oder gemeinnützige Zwecke (Freizeitbereiche oder in Randlagen zu KFZ-Stellplätzen)
- Umwandlung in Grünflächen (z. B. in gemeinsam bewirtschaftete Streuobstwiesen oder Grabeland)
- Konzentration von Leerparzellen durch interne Umzüge
- Umstrukturierung der Parzellen und Zusammenlegen kleiner Parzellen.

Weitere kleinteilige Maßnahmen bei zunehmendem Leerstand

Wenn Parzellen vorübergehend nicht genutzt werden, ist eine reversible Umwandlung in Biotope, Obstwiesen, Grünflächen o. ä. denkbar. Bei Bedarf kann eine Rückführung in Kleingartenparzellen erfolgen.

Der Einstieg in einen Kleingartenverein kann für Einkommensschwache dadurch, dass die Kosten sozialverträglich gehalten werden, vereinfacht werden.

Einstieg finanziell erleichtern

Weiterhin sind

- das Einführen einer sozial abgestuften Pacht
- oder Erleichterungen durch günstige Konditionen beim Erwerb von bestehenden technischen Anlagen
- oder Unterstützungsangebote für das Übernehmen der baulichen Anlagen

möglich.

Die Stadt kann die Vereine bei der Beschaffung von Fördermitteln für konkrete Maßnahmen unterstützen.

Finanzierung

Weiterhin ist zu prüfen, ob nicht Finanzmittel, die für den naturschutzrechtlichen Ausgleich für Städtebauprojekte anfallen, auch in KGA gelenkt werden können, denn sie erfüllen eine wesentliche ökologische Aufgabe in der Stadt.

Stärker in den Fokus sollte auch die Förderung der sozialen Funktionen der Vereine rücken.

Die Vereine müssen weiter darauf achten, dass auf den Parzellen die Vorgaben des BKleingG eingehalten werden.

*Konfliktbewältigung
Erholung contra
BKleingG*

Hierbei geht es, unter Beachtung des gesetzlichen Bestandsschutzes, um die Größe der baulichen Anlagen und den Versiegelungsgrad der Kleingartenparzellen. Es muss darauf geachtet werden, dass nicht zusätzliche Flächen versiegelt werden. Wenn möglich ist zu entsiegeln.

Die Erholungsnutzung in einem Kleingarten darf nicht eindeutig dominieren.

In diesem Zusammenhang sind auch noch vorhandene Probleme bei der schadlosen Abwasserentsorgung zu lösen.

Die Vereine müssen auch verstärkt darauf hinwirken, dass insbesondere in den Schutzgebieten die entsprechenden Einschränkungen eingehalten werden. Das gilt vor allem

für das Trinkwasserschutzgebiet. Die Betroffenen sind über die Rechtslage verstärkt aufzuklären.

Größere Vereine sind leistungsstärker und stabiler. Um die Handlungsfähigkeit der Vereine zu stärken sowie die gemeinschaftlichen Einrichtungen besser pflegen und nutzen zu können, wird empfohlen, verstärkt über Zusammenschlüsse benachbarter Vereine nachzudenken. Sicher sind auch Zwischenformen der Zusammenarbeit denkbar. Auch können Aufgaben gebündelt werden und die hervorragende Arbeit der Vorstände könnte sich so ergänzen.

Fusionen

Der Fortbestand einiger KGA sind durch die Tatsache, dass ein B-Plan eine andere Nutzung vorsieht oder dass Belange des Hochwasserschutzes den Erhalt nicht dauerhaft zulassen, in ihrer Existenz bedroht. Es sind gegebenenfalls Ersatzflächen erforderlich. Aber auch Änderungen in der Nachfrage z. B. auf Grund des Stadtumbaus können einen Neubau- bzw. Ersatzbedarf hervorrufen.

Stadtplanung

Die Stadt muss den planerischen Vorlauf schaffen, um bedarfsgerecht zukunftsfähige Ersatzflächen bereitstellen. Das bedeutet,

- diese Flächen sind vorzugsweise im Nahbereich der bedarfsgebenden Stadtteile zu verorten
- diese Stadtteile sollten nicht überversorgt sein
- diese Ersatzflächen müssen ein attraktives Umfeld vorfinden und sollten in das Grünsystem der Stadt eingebunden sein
- sie sollten in einen Verbund mit anderen KGA integriert werden, um Synergieeffekte nutzen zu können

Hier ist die Flächennutzungsplanung gefragt. Bei der zurzeit laufenden Flächennutzungsplan - Neuaufstellung sind die Empfehlungen des KEK in die Gesamtabwägung einzustellen.

Zusätzlich ist zu prüfen, ob durch Nutzungsdruck „bedrohte“ KGA planerisch zu sichern sind. Hier bietet sich das Festsetzen von Dauerkleingärten in einem B-Plan als sicheres Mittel an. Auch hier sind erste Prüfungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlich.

Für die mit rechtskräftigen Bebauungsplänen „überplanten“ KGA (BTU und K.-Liebknecht-Str.) ist im Zuge des FNP-Neuaufstellungsverfahrens die bisherige Zielrichtung der festgesetzten Flächennutzung für die betreffenden KGA-Flächen zu überprüfen. Für das B-Plangebiet „BTU“ wurde bereits das Erfordernis der teilweisen Planänderung festgestellt und ein Änderungsverfahren (B-Planverfahren BTU – Mittlerer Ring“) eingeleitet. In diesem Zuge wird durch die Stadtverordneten über die Planfestsetzung „Sonderbaugebiet für die Hochschule“ zu den betroffenen KGA (siehe S. 21) nochmals unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange zu befinden sein. Solange gilt der rechtskräftige B-Plan „BTU“.

Es wird empfohlen, das vorliegende Kleingartenentwicklungskonzept regelmäßig fortzuschreiben werden. Nur auf diese Weise ist ein wirksames frühzeitiges Reagieren auf sich ändernde Randbedingungen möglich. Die heute gültigen Strategien können angepasst und Erfahrungen eingebracht sowie Prioritäten neu gesetzt werden.

Monitoring

Insbesondere die Kleingartenanlagen mit negativen Standortbedingungen werden genauer in ihrer Entwicklung zu beobachten sein. Bei einem Rückgang der Nachfrage und der damit verbundenen zunehmenden Konkurrenz der Anlagen untereinander haben die Bürger die freie Wahl sich für eine KGA zu entscheiden. Das Interesse an Kleingärten wird sowohl durch die Lagegunst als auch die zu erduldenen Umweltbedingungen beeinflusst.

Sollten die Standortbedingungen vermehrt zu negativen Entwicklungen führen, müssen langfristig Gegenmaßnahmen gefunden werden.

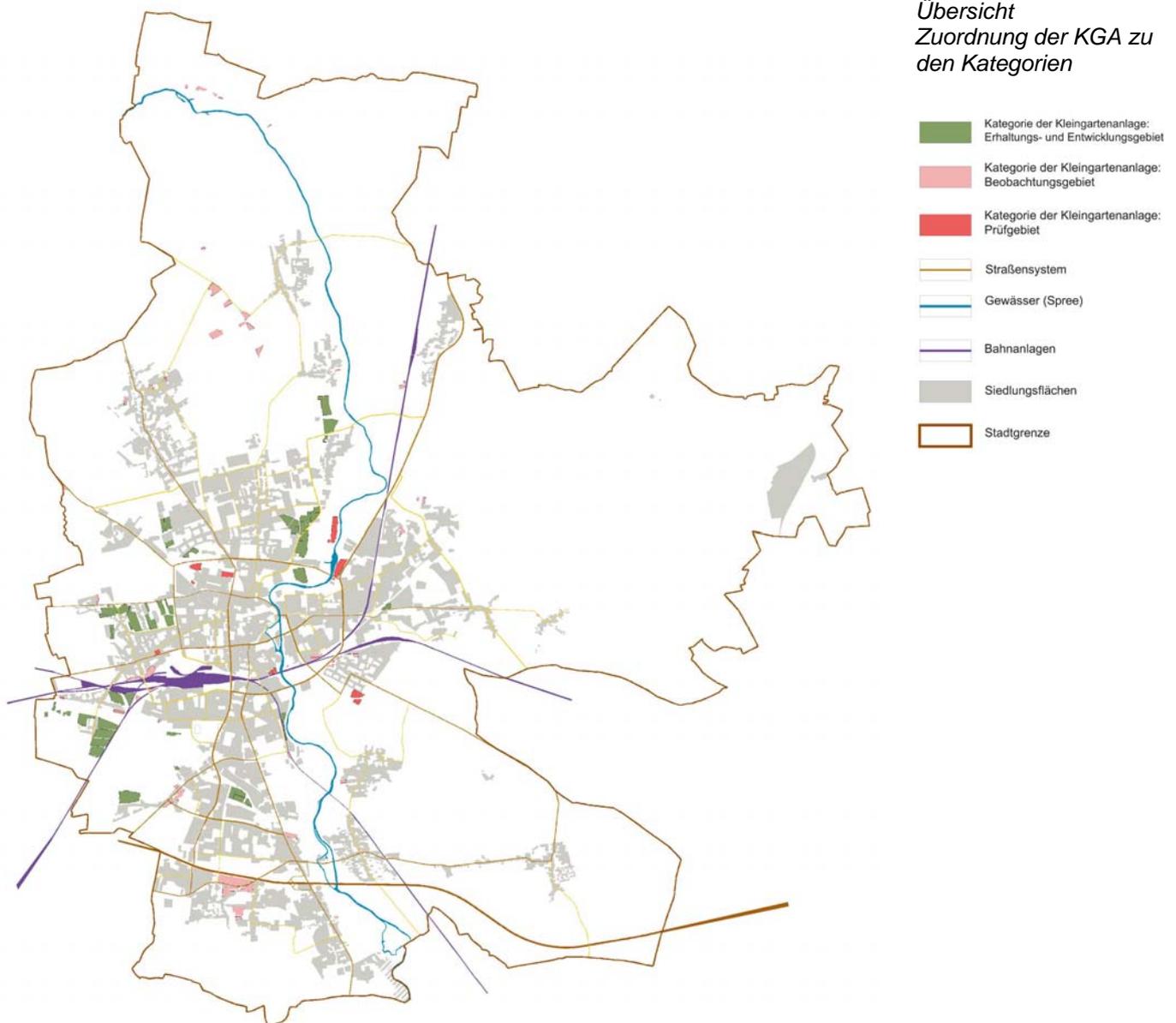
5.2 Qualitäten und Zukunftschancen der Einzelanlagen

Um den KGA konkrete Maßnahmen zuordnen zu können, die deren Zukunftsfähigkeit verbessern können, ist es sinnvoll, die Anlagen Kategorien zuzuordnen. Diese orientieren sich an den Eigenschaften der KGA, die die Attraktivität maßgeblich beeinflussen. In die Beurteilung einbezogen wird aber auch das Umfeld, insbesondere wenn sich Synergieeffekte (z. B. eine gute Ausstattung in benachbarten KGA) nutzen lassen.

Das Konzept benennt die „zukunftssicheren“ Kleingartenanlagen, in denen sich Maßnahmen langfristig lohnen. Diese machen die große Mehrheit der KGA in Cottbus aus.

Es benennt auch die Anlagen, die „beobachtet“ werden müssen oder die tatsächlich „Probleme haben“, was bedeutet, dass in ihnen kostenintensive Investitionen vermieden werden sollten bzw. dass gegengesteuert werden muss.

Die Ergebnisse sind tabellarisch im Anhang zusammengefasst. Nachfolgend werden die Kategorien, die für Cottbus von Bedeutung sind dargestellt.



Die Erhaltungs- und Entwicklungsgebiete weisen in der Gesamtheit beste oder gute Randbedingungen auf.

*Erhaltungs- und
Entwicklungsgebiete*

In dieser Kategorie finden sich die in die Stadtstruktur integrierten besonders attraktiven

KGA

- ohne Restriktionen aus „problematischen“ Schutzgebieten und ohne wesentliche Umweltbelastungen (max. 1x aber nicht Autobahn)
- mit guter bis sehr guter Ausstattung (auch im Hinblick auf die umliegende Bevölkerung)
- mit guter Erreichbarkeit aus mehreren bedarfsgebenden Stadtteilen (mindestens ein mal im Abstand von 1km)
- mit einer hinreichenden Parzellenzahl oder im Verbund mit anderen KGA

Aber auch nur gering „belastete“ KGA sind dieser Kategorie zugeordnet. Das sind Anlagen

- mit Restriktionen und / oder Umweltbelastungen
- aber mit guter Ausstattung (auch im Hinblick auf die umliegende Bevölkerung)
- aber mit guter Erreichbarkeit aus mehreren bedarfsgebenden Stadtteilen und mit einer hinreichenden Parzellenzahl oder im Verbund mit anderen KGA

Für die KGA, die dieser Kategorie zugeordnet sind, fallen regelmäßig die „normalen“ Maßnahmen an, die den Nachwuchs sichern und die Attraktivität erhalten bzw. weiter verbessern.

Als Beobachtungsgebiet werden die KGA angesehen, die weniger Vorteile und auch einige relevante Nachteile aufweisen. Hier hat sich auf Grund der hohen Nachfrage bisher kein Leerstand entwickelt. Bei einer Veränderung der Nachfrage nach 2030 ist hier aber nicht auszuschließen, dass die Suche nach Nachnutzern zunehmend schwierig wird.

Beobachtungsgebiet

Zu dieser Kategorie zählen die kleinen nicht integrierten Anlagen, die weit vom Bedarf angesiedelt oder die nicht unerheblichen Umweltbelastungen ausgesetzt sind.

Die betroffenen Vereine werden die weitere Entwicklung beobachten und die relevanten Informationen sammeln.

Diese Kategorie sollte den Schwerpunkt der Fortschreibung des Kleingartenentwicklungskonzeptes bilden.

Die betroffenen Vereine und die Dachverbände können jetzt schon gegensteuern durch

- verstärkte Werbung um Mitglieder, insbesondere bei jungen Menschen
- offensive Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit
- Verjüngung und Modernisierung der Vereine
- das Nutzen der Möglichkeiten der flexiblen Nutzung
- Mindern der erkannten Standortnachteile oder das Stärken der Vorteile
- Zusammenlegen von kleinen Parzellen

Langfristig sind alle Maßnahmen geeignet, die die Anlage als solche erhalten und die die Zahl der Parzellen reduziert.

Aus heutiger Sicht sind Maßnahmen, wie die Schließung oder der radikale Umbau ganzer Anlagen, kein erforderliches Instrument. Deshalb werden für Cottbus keine Neuordnungs-, Schrumpfungs- oder Rückbaugebiete ausgewiesen. Für flächenhafte Aufhebungen der Pachtverträge ist keine Veranlassung zu erkennen.

*Neuordnungs-,
Rückbau- oder
Schrumpfungsgebiete*

In Neuordnungs-, Schrumpfungs- und insbesondere in Rückbaugebieten sollen bei freien oder freiwerdenden Gartenparzellen keine Wiederbelegungen stattfinden. Bis zu einem gewissen Punkt sollte eine KGA auch mit leer stehenden Parzellen, die natürlich minimal gepflegt werden müssten, leben können.

Der Kleingartennutzer wird zum gegebenen Zeitpunkt über die Einstufung seines Kleingartens als Rückbaugebiet und über die Gründe dafür informiert werden, um z. B kostenintensive Investitionen, zu überprüfen und zu vermeiden.

Die Umwidmung kann sozial verträglich erfolgen, wenn die Maßnahmen langfristig organisiert werden. Mit den Betroffenen ist rechtzeitig zu klären, ob sie auch unter den Bedingungen der Schrumpfungsprozesse bleiben wollen oder in welche KGA sie (vielleicht sogar mit ihrem „Lieblingsparzellennachbarn“) gemeinsam umziehen möchten.

Für den Erhalt der Neuordnungs- bzw. Schrumpfungsgebiete sind langfristig alle Maßnahmen geeignet, die die Zahl der Parzellen (z. B. das Zusammenlegen von kleinen Parzellen, die Umnutzung in Gemeinschaftsflächen, ...) reduziert.

Im Übrigen sind die oben für die Beobachtungsgebiete aufgezeigten Maßnahmen auch für Neuordnungs- bzw. Schrumpfungsgebiete anwendbar.

Dabei können die Dachverbände unterstützen, indem z. B. Kleingartenparks an den geeigneten Standorten entwickelt werden. Auf diese Weise kann die Nachfrage an den gefährdeten Standorten gestützt werden.

Die Neuausweisung von Ersatzflächen sollte möglichst im Einzugsbereich (ideal bis 1km) von den potenziellen Zentren des Bedarfs (Stadtmitte und Sandow) erfolgen. Für Sandow bieten sich Flächen an, auf denen die Gewerbliche Nutzung langfristig aufgegeben wird und die attraktiv sind oder werden können (Zufahrt zum Ostsee).

Neuausweisungsgebiet

Als Prüfgebiet werden die KGA angesehen, die

- durch einen B-Plan überplant sind
- durch die Lage im Überschwemmungsgebiet bedroht sind.

Prüfgebiet

Die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet oder im Denkmalbereich der Branitzer Parklandschaft rechtfertigt nicht die Einordnung als Prüfgebiet. Hier besteht von Seiten der zuständigen Behörden kein Handlungsdruck dahin, die Sachlage grundsätzlich zu ändern.

Die betroffenen Anlagen liegen innerhalb eines B-Plans, der eine Umnutzung zugunsten von Bauvorhaben vorsieht.

Zu dieser Kategorie werden auch die KGA gezählt, die auf Grund der Lage in einem Schutzgebiet oder aus sonstigen rechtlichen Gründen erheblichen Restriktionen ausgesetzt sind (z. B. Lage im Überschwemmungsgebiet oder im Hochwasserbereich).

Es handelt sich, unabhängig von der sonstigen Qualität der Gartenanlage, um „Sonderfälle“, bei denen zu überprüfen ist, ob die Überplanung tatsächlich erforderlich ist bzw. ob die Stadt mit geeigneten Mitteln die bestehenden Konflikte lösen kann.

Auf die Gründe, die zur Einstufung als Prüfgebiet geführt haben, sollte der Nachnutzer einer Parzelle hingewiesen werden.

Diese Standorte gingen, wenn die sonstigen Belange überwiegen, als Kleingärten an diesem Standort längerfristig verloren und müssten gegebenenfalls ersetzt werden (§ 14 BKleingG).

Das erforderte dann gegebenenfalls das Definieren von geeigneten Ersatzflächen, die bauplanungsrechtlich zu sichern wären sowie das Bereitstellen der erforderlichen finanziellen Mittel.

6 Zusammenfassung

Die Stadt Cottbus will das Kleingartenwesen als wichtige Säule des gesellschaftlichen Lebens stärken. Mit dem Kleingartenentwicklungskonzept sollen unter Beachtung des zu erwartenden Bevölkerungsrückganges die Weichen für den Erhalt der Kleingartenanlagen in der Zukunft gestellt werden.

Insgesamt sind 103 Kleingartenanlagen (KGA) mit rund 5339 Parzellen in Cottbus vorhanden. Das sind rund 5,3 Parzellen auf 100 Einwohner gerechnet. Je Einwohner

stehen 21,7 m² an Kleingartenanlagen zur Verfügung. Mit diesen Zahlen bewegt sich Cottbus im Rahmen vergleichbarer Städte.

Cottbus hat hinsichtlich des Kleingartenbestandes trotz des derzeitigen Einwohnerrückgangs aktuell kein Leerstandsproblem zu bewältigen. Den Vereinen und Verbänden ist es in der Vergangenheit gelungen, den Versorgungsgrad mit Kleingärten auf einem hohen Niveau zu halten. Alle Stadtteile sind gut versorgt. Die Gartenanlagen sind zum Großteil gut ausgestattet. Unlösbarer Nutzungskonflikte bestehen nicht.

Der Großteil der Kleingartenutzer gehört der älteren Generation an. Der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung der Stadt wird sich in den nächsten Jahren nicht wesentlich ändern. Aus diesem Grunde wird sich der Bevölkerungsrückgang mittelfristig kaum auf die Nachfrage auswirken. In Cottbus ist also auch in absehbarer Zeit kein Leerstand zu erwarten. Erst langfristig wird sich der Bevölkerungsrückgang auswirken und es können Überkapazitäten entstehen. Darauf können sich die Vereine und Verbände auf der Grundlage des Konzeptes langfristig vorbereiten und gegensteuern.

Auf Grund dieser Tatsachen besteht kein akutes Handlungserfordernis, Kleingartenstandorte aufzugeben oder radikale Eingriffe vorzunehmen.

Ein Gegensteuern ist möglich, indem intensiv Mitgliederwerbung betrieben wird. So kann der Anteil der Bürger der Stadt, die einen Kleingarten pachten, erhöht werden. Dieser Prozess ist durch das Erhöhen der Wertschätzung des Kleingartenwesens als Ganzes durch eine Verbesserung der Attraktivität einzelner Anlagen zu begleiten.

Nur wenn es nicht gelingt, einen größeren Anteil der Bevölkerung zu gewinnen, werden langfristig Maßnahmen erforderlich. Hierbei hat die auf eine Reduzierung der Kapazitäten zielende Umgestaltung der bestehenden KGA eindeutig Vorrang vor dem Rückbau. Die vorhandenen Anlagen können mit großer Wahrscheinlichkeit auch langfristig erhalten bleiben.

Um die Chancen, längerfristig auf die sich ständig ändernden Randbedingungen zu reagieren, nicht zu verpassen, wird empfohlen, das Kleingartenkonzept unter Mitarbeit der Vereine und Verbände regelmäßig fortzuschreiben.

7 Anhang

Bewertung KGA

Um einen Handlungsbedarf und damit Maßnahmen zum Erhalt für die einzelnen Gartenanlagen abschätzen zu können, wird eine Bewertung der vorliegenden Informationen vorgenommen. Betrachtet werden nur die für die Attraktivität wesentlichen Merkmale der Anlagen, das sind die Themen Umwelt, Ausstattung und Erreichbarkeit herangezogen. Über ein Punktesystem werden die einzelnen Anlagen in drei Kategorien eingeteilt. Die Bewertung kann natürlich nur zur groben Orientierung herangezogen werden, aber sie kann helfen, die Standortqualitäten der einzelnen Anlagen zu vergleichen.

Punktevergabe Umwelt

Zunächst wird jeder Gartenanlage eine Punktezahl von 10 zugesprochen. Für nachteilige Randbedingungen werden Abzüge vorgenommen: jeweils 1 Punkt für die Lage im Denkmalsbereich, im Trinkwasserschutzgebiet oder die Nähe zu Gewerbegebieten. Drei Punkte werden abgezogen für die Lage im Hochwasserbereich, im Bereich der Grundwasserfahne, oder im Nahbereich der Autobahn (für die Nähe zu belasteten Straßen oder zur Bahn sind es zwei Punkte). Die Lage im Überschwemmungsgebiet wird mit einem Abzug von fünf Punkten beachtet. Die Lage in einem LSG wird nicht als Nachteil gesehen.

Punktevergabe Ausstattung

Für das Vorhandensein eines Ausstattungsmerkmals werden jeweils zwei Punkte vergeben. Lediglich für die Ausstattung mit Spielplätzen und mit Brauchwasser wird jeweils nur ein Punkt angerechnet. Nur Spielplätze mit einer herausragenden Qualität und damit einem Einzugsbereich weit über die Anlage hinaus erhöhen die Attraktivität deutlich.

Punktevergabe Erreichbarkeit

Je Einzugsbereich (relevanter Stadtteil mit Nachfragepotenzial) werden für die Lage im Bereich von 1km zwei Punkte und für die Lage im Bereich von 2,5km ein Punkt vergeben.

Basisdaten		Umwelt			Ausstattung			Erreichbarkeit			
ID-Nr. lt. Karte	Name der KG-Anlage	Parzellenzahl	Auswertung Restriktionen (Punkte)	Auswertung Ausstattung			Auswertung Erreichbarkeit (Punkte)				
			Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Kategorie 1 (0-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)
1	BRANDENBURG e.V.	172	10	■	5	■	■	1	■		
2	NOWINKA e.V.	145	10	■	7	■	■	2	■		
3	SPREEBRÜCKE e.V.	15	10	■	5	■	■	2	■		
4	FRIEDENSECK III e.V.	42	10	■	5	■	■	4		■	
5	FRIEDENSECK e.V.	76	10	■	5	■	■	5		■	
6	SASPOWER ECK e.V.	51	10	■	6	■	■	4		■	
7	GERHART HAUPTMANN e.V.	64	9	■	4	■	■	5		■	
8	GARTENECK e.V.	81	10	■	7	■	■	5		■	
9	ZWEITE HEIMAT e.V.	61	9	■	5	■	■	5		■	
10	ERHOLUNGSECK e.V.	36	9	■	7	■	■	5		■	
11	SPREEBOGEN e.V.	100	4		5	■	■	4		■	
12	SONNENLAND e.V.	28	9	■	5	■	■	2	■		
13	EINIGKEIT e.V.	62	9	■	4	■	■	5		■	
14	WOCHENEND - NORD e.V.	134	9	■	7	■	■	6		■	
15	VOM WIESENGRUND e.V.	22	7	■	5	■	■	6		■	
16	AM GRÜNEN STRAND D. SPREE e.V.	146	5		5	■	■	6		■	
17	FLEISSIGE HAND e.V.	162	8	■	8	■	■	8			■
18	ABENDFRIEDEN e.V.	75	10	■	7	■	■	9			■
20	WINDMÜHLENAUE e.V.	42	8	■	3	■	■	8			■
21	AM MÜHLBERG e.V.	29	10	■	1	■	■	7			■
22	ROSENECK e.V.	33	8	■	5	■	■	7			■
23	HEITERER BLICK e.V.	40	9	■	7	■	■	5		■	
24	AN DER SPREEWALDBAHN e.V.	43	9	■	3	■	■	5		■	
25	AN DER RENNBAHN e.V.	62	9	■	5	■	■	5		■	
28	ALT STRÖBITZ e.V.	123	9	■	8	■	■	5		■	
29	AM LANDGRABEN e.V.	216	6	■	10	■	■	5		■	
30	BLÜTENFREUDE e.V.	17	9	■	3	■	■	6		■	
31	HERRMANN e.V.	56	9	■	7	■	■	7			■
32	GLÜCK AUF e.V.	6	9	■	3	■	■	7			■
33	DR. SCHREBER e.V.	51	8	■	6	■	■	9			■
34	REICHE ERNTE e.V.	102	8	■	7	■	■	9			■
35	FRISCHER WIND e.V.	95	10	■	8	■	■	7			■
36	FRIEDENSRUH e.V.	55	10	■	3	■	■	6		■	
37	AUFBAU e.V.	27	5		2	■	■	9			■

Basisdaten		Umwelt			Ausstattung			Erreichbarkeit						
ID-Nr. lt. Karte	Name der KG-Anlage	Parzellenzahl	Auswertung Restriktionen (Punkte)	Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Auswertung Ausstattung	Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Auswertung Erreichbarkeit (Punkte)	Kategorie 1 (0-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)
40	GARTENFR. , KL.-STRÖBITZ e.V.	104	8				8				8			
41	IM DREIECK e.V.	61	8				5				8			
45	8. MAI e.V.	46	5				7				10			
46	FLOTTER WUCHS e.V.	28	8				1				7			
47	UNSER HOBBY e.V.	35	8				1				7			
48	AN DEN WEINBERGEN e.V.	10	6				1				7			
49	SONNENECK e.V.	9	6				2				6			
50	AKAZIENHAIN e.V.	19	8				1				6			
51	SONNENAUFGANG e.V.	68	9				7				6			
52	PARKIDYLL e.V.	27	9				3				6			
53	MÄRKISCHE HEIDE e.V.	43	9				8				5			
54	SONNIGER SÜDEN e.V.	66	8				5				8			
56	SACHSENDORFER WIESEN e.V.	41	10				4				6			
57	AM HECHTGRABEN e.V.	33	8				3				5			
58	ZUM WIESENGRUND e.V.	18	10				5				3			
59	BADESEE STRÖBITZ e.V.	32	10				5				3			
60	AM STEINTEICH e.V.	85	10				5				3			
61	SOMMERAUE e.V.	118	8				8				5			
62	SÜDWESTAUE e.V.	144	8				5				5			
63	TIEFE WIESEN e.V.	102	8				6				5			
64	AM MOORGRABEN e.V.	78	8				4				4			
65	BADESEE SACHSENDORF e.V.	160	9				5				3			
66	AN DER SACHSEND. HAUPTSTR. e.V.	10	9				3				6			
67	SACHSENDORF e.V.	9	7				4				4			
68	IMMERGRÜN e.V.	69	7				3				4			
69	AM WASSERTURM e.V.	23	7				4				4			
70	AM EICHENHAIN e.V.	58	8				7				5			
71	AM NEUHAUSENER WEG e.V.	53	8				5				5			
72	1960 e.V.	59	9				7				5			
73	ZUM GRÜNEN ECK e.V.	37	8				5				5			
74	AN DER MADLOWER HAUPTSTR. e.V.	46	7				1				3			
76	FREUNDSCHAFT e.V.	15	10				3				6			
77	ZWISCHEN D. SPREEBRÜCKEN e.V.	6	5				5				7			
78	AM STADTRAND e.V.	26	8				3				2			
79	AN DER STEINTEICHMÜHLE e.V.	13	10				3				3			

Basisdaten		Umwelt			Ausstattung			Erreichbarkeit						
ID-Nr. lt. Karte	Name der KG-Anlage	Parzellenzahl	Auswertung Restriktionen (Punkte)			Auswertung Ausstattung			Auswertung Erreichbarkeit (Punkte)					
			Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Kategorie 1 (0-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)			
80	AM ANGLERTEICH e.V.	12	10			5			3					
81	AN DEN EICHEN e.V.	11	10			3			8					
117	EXKLAVE STEINTEICH	5	8			5			3					
118	AN DER BUGA	4	3			3			9					
119	AM WALDECK e.V.	12	10			1			2					
	Summe für Dachverband	4264		1	7	66		32	32	19		14	38	22
82	SONNENBLICK e.V. (SIELOW)	15	10			1			0					
83	WALDECK (SIELOW)	24	10			1			1					
84	AM SKADOWER WEG (SIELOW)	26	10			1			1					
85	AM FLIESS (SIELOW)	32	10			1			0					
86	AM SPORTPLATZ (SIELOW)	21	10			1			1					
87	SIELOW ERLENGRUND	7	10			1			0					
88	AM WALDRAND (SIELOW)	64	10			3			0					
89	KIEFERNECK (SIELOW)	18	10			1			1					
90	WALDFRIEDEN (SIELOW)	59	10			3			0					
91	REHWIESE (SIELOW)	28	10			3			0					
99	KLEINGÄRTNER BRANITZ e.V.	41	10			1			3					
103	MAIBERGER HEIDE (MAIBERG)	26	10			3			0					
104	AM MAIBERG e. V. (MAIBERG)	13	10			3			0					
105	AM BIRKENWÄLDCHEN e. V. (MAIBERG)	5	10			3			0					
106	AM HAMMERSTROM (MERZDORF)	14	10			3			2					
107	SPREEAUE	6	10			1			1					
108	ENERGIE	181	6			3			3					
109	SONNENSCHIEIN e.V.	144	6			3			2					
110	AM WASSERMANN	47	9			3			2					
112	SONNENECK	9	9			1			2					
114	AM MAIBERGER PFUHL	9	10			1			0					
189	AM BIRKENWÄLDCHEN (Groß Gaglow)	40	9			1			3					
	Summe für Dachverband	829		0	2	20		22	0	0		22	0	0
27	KGA FICHTE-SPORTPLATZ	24	9			2			5					
38	KGA AN DER WERKSTATT (REICHSB.)	104	8			2			7					
39	KGA MITTELSTR. (AM BAHNDAMM)	52	8			2			7					

Basisdaten		Umwelt			Ausstattung			Erreichbarkeit			
ID-Nr. lt. Karte	Name der KG-Anlage	Parzellenzahl	Auswertung Restriktionen (Punkte)			Auswertung Ausstattung			Auswertung Erreichbarkeit (Punkte)		
			Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Kategorie 1 (0-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)
42	KGA GÄRTNERSTOLZ	24	8			2			7		
44	KGA IM BAHNDREIECK	26	8			2			7		
115	KGA PRIORGRABEN	7	8			2			5		
116	KGA BAUTZENER STRASSE	9	8			2			5		
Summe für Dachverband		246	0	0	7	7	0	0	0	3	4
19	AN DER WINDMÜHLE e.V.	15	8						7		
26	FRITZ HEMMERLING	13	8						8		
43	FRISCHGRÜN	44	8						7		
55	HEINRICHS RUH	33	10						7		
75	GROSSE MÜHLE e.V.	7	10						3		
92	KLEINGARTENANL. WILLMERSD.	10	10						0		
94	KLEINGARTENANL. KAHREN	5	10						0		
96	GARTENSTRASSE	12	10						0		
100	KLEINGARTENANL. BRANITZ I	12	10						2		
101	KLEINGARTENANL. BRANITZ II	9	10						2		
102	KLEINGARTENANL. BRANITZ III	10	9						3		
111	KIRSCHALLEE (GROß GAGLOW)	21	9						2		
113	AM BRUDERBERG	14	9						1		
124	ZUR FLOTTEN QUECKE	8	10						5		
125	LERCHENIDYLL e.V.	6	9						2		
127	GROSSES SPREEWEHR	18	9						6		
128	HAUPTSTRASSE GALLINCHEN	11	7						1		
135	GARTENSTRASSE KIEKEBUSCH	9	8						2		
136	KIEFERNWEG KIEKEBUSCH	35	10						1		
151	MERZDORFER WEG	7	10						2		
152	DRACHHAUSENER STRASSE	13	10						5		
154	SKADOWER STRASSE (Am Graben)	9	10						2		
158	FINKENWEG	35	10						5		
159	GARTENSTRASSE	8	9						1		
164	GOYATZER WEG SCHMELLWITZ	35	10						6		
165	KLEINGARTENANL: SCHMELLWITZ 1	14	8						7		

Basisdaten		Umwelt			Ausstattung			Erreichbarkeit						
ID-Nr. lt. Karte	Name der KG-Anlage	Parzellenzahl	Auswertung Restriktionen (Punkte)	Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Auswertung Ausstattung	Kategorie 1 (1-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)	Auswertung Erreichbarkeit (Punkte)	Kategorie 1 (0-3 Pkt.)	Kategorie 2 (4-6 Pkt.)	Kategorie 3 (7-10 Pkt.)
167	BARLACH-STRASSE STRÖBITZ 1	9	9			■					6		■	
168	BARLACH-STRASSE STRÖBITZ 2	14	10			■					6		■	
172	DAHLITZER STRASSE 3	44	9			■					5		■	
173	FRAUENDORFER STR. GALLINCHEN	33	10			■					1	■		
174	SPREMBERGER RING GALLINCHEN	12	9			■					1	■		
176	KARL-MARX-SIEDLUNG	17	10			■					1	■		
178	SAARBRÜCKER STRASSE	6	7			■					5		■	
190	JAMLITZER STRASSE	12	10			■					9			■
191	STEINTEICH II	18	10			■					3	■		
192	AM HECHTGRABEN II		10			■					5		■	
193	BAUTZENER STRASSE II	44	8			■					6		■	
Summe Sonstige Gartenanlagen		622		0	0	37						20	11	6

Zuordnung zu den Kategorien

Basisdaten			Kategorien		
ID-Nr. lt. Karte	Name der KG-Anlage	Parzellenzahl	Erhaltungs- und Entwicklungsgebiet	Beobachtungsgebiet	Prüfgebiet
1	BRANDENBURG e.V.	172	■		
2	NOWINKA e.V.	145	■		
3	SPREEBRÜCKE e.V.	15	■		
4	FRIEDENSECK III e.V.	42	■		
5	FRIEDENSECK e.V.	76	■		
6	SASPOWER ECK e.V.	51	■		
7	GERHART HAUPTMANN e.V.	64	■		
8	GARTENECK e.V.	81	■		
9	ZWEITE HEIMAT e.V.	61	■		
10	ERHOLUNGSECK e.V.	36	■		
11	SPREEBOGEN e.V.	100	■		■
12	SONNENLAND e.V.	28		■	
13	EINIGKEIT e.V.	62	■		
14	WOCHENEND – NORD e.V.	134	■		
15	VOM WIESENGRUND e.V.	22	■		
16	AM GRÜNEN STRAND DER SPREE e.V.	146		■	■
17	FLEISSIGE HAND e.V.	162	■		
18	ABENDFRIEDEN e.V.	75			■
20	WINDMÜHLENAUE e.V.	42			■
21	AM MÜHLBERG e.V.	29	■		
22	ROSENECK e.V.	33	■		
23	HEITERER BLICK e.V.	40	■		
24	AN DER SPREEWALDBAHN e.V.	43	■		
25	AN DER RENNBAHN e.V.	62	■		
28	ALT STRÖBITZ e.V.	123	■		
29	AM LANDGRABEN e.V.	216	■		
30	BLÜTENFREUDE e.V.	17	■		
31	HERRMANN e.V.	56	■		
32	GLÜCK AUF e.V.	6	■		
33	DR. SCHREBER e.V.	51	■		
34	REICHE ERNTE e.V.	102	■		
35	FRISCHER WIND e.V.	95	■		
36	FRIEDENSRUH e.V.	55	■		
37	AUFBAU e.V.	27		■	■
40	GARTENFR., KL.-STRÖBITZ e.V.	104	■	■	
41	IM DREIECK e.V.	61	■		
45	8. MAI e.V.	46	■		■
46	FLOTTER WUCHS e.V.	28		■	
47	UNSER HOBBY e.V.	35		■	
48	AN DEN WEINBERGEN e.V.	10		■	
49	SONNENECK e.V.	9		■	
50	AKAZIENHAIN e.V.	19		■	
51	SONNENAUFGANG e.V.	68	■		■
52	PARKIDYLL e.V.	27	■		■

Basisdaten			Kategorien		
ID-Nr. lt. Karte	Name der KG-Anlage	Parzellenzahl	Erhaltungs- und Entwicklungsgebiet	Beobachtungsgebiet	Prüfgebiet
53	MÄRKISCHE HEIDE e.V.	43	■		
54	SONNIGER SÜDEN e.V.	66	■		
56	SACHSENDORFER WIESEN e.V.	41	■		
57	AM HECHTGRABEN e.V.	33	■		
58	ZUM WIESENGRUND e.V.	18	■		
59	BADESEE STRÖBITZ e.V.	32	■		
60	AM STEINTEICH e.V.	85	■		
61	SOMMERAUE e.V.	118	■		
62	SÜDWESTAUE e.V.	144	■		
63	TIEFE WIESEN e.V.	102	■		
64	AM MOORGRABEN e.V.	78	■		
65	BADESEE SACHSENDORF e.V.	160	■		
66	AN DER SACHSEND. HAUPTSTR. e.V.	10	■		
67	SACHSENDORF e.V.	9		■	
68	IMMERGRÜN e.V.	69		■	
69	AM WASSERTURM e.V.	23		■	
70	AM EICHENHAIN e.V.	58	■		
71	AM NEUHAUSENER WEG e.V.	53	■		
72	1960 e.V.	59	■		
73	ZUM GRÜNEN ECK e.V.	37	■		
74	AN DER MADLOWER HAUPTSTR. e.V.	46		■	
76	FREUNDSCHAFT e.V.	15		■	
77	ZWISCHEN DEN SPREEBRÜCKEN e.V.	6		■	■
78	AM STADTRAND e.V.	26		■	
79	AN DER STEINTEICHMÜHLE e.V.	13	■		
80	AM ANGLERTEICH e.V.	12	■		
81	AN DEN EICHEN e.V.	11	■		■
117	EXKLAVE STEINTEICH	5		■	■
118	AN DER BUGA	4		■	
119	AM WALDECK e.V.	12		■	
Summe für Dachverband		4264			
82	SONNENBLICK e.V. (SIELOW)	15		■	
83	WALDECK (SIELOW)	24		■	
84	AM SKADOWER WEG (SIELOW)	26		■	
85	AM FLIESS (SIELOW)	32		■	
86	AM SPORTPLATZ (SIELOW)	21		■	
87	Sielow Erlengrund	7		■	
88	AM WALDRAND (SIELOW)	64		■	
89	KIEFERNECK (SIELOW)	18		■	
90	WALDFRIEDEN (SIELOW)	59		■	
91	REHWIESE (SIELOW)	28		■	
99	KLEINGÄRTNER BRANITZ e.V.	41		■	
103	MAIBERGER HEIDE (MAIBERG)	26		■	
104	AM MAIBERG e. V. (MAIBERG)	13		■	
105	AM BIRKENWÄLDCHEN e. V. (MAIBERG)	5		■	

Basisdaten		Kategorien			
ID-Nr. lt. Karte	Name der KG-Anlage	Parzellenzahl	Erhaltungs- und Entwicklungsgebiet	Beobachtungsgebiet	Prüfgebiet
106	AM HAMMERSTROM (MERZDORF)	14		■	
107	SPREEAUE	6		■	
108	ENERGIE	181		■	
109	SONNENSCHNITZ e.V.	144		■	
110	AM WASSERMANN	47		■	
112	SONNENECK	9		■	
114	AM MAIBERGER PFUHL	9		■	
189	Am Birkenwäldchen (Groß Gaglow)	40		■	
Summe für Dachverband		829			
27	KGA FICHTE-SPORTPLATZ	24		■	
38	KGA AN DER WERKSTATT (REICHSBAHN)	104		■	
39	KGA MITTELSTR. (AM BAHNDAMM)	52		■	
42	KGA GÄRTNERSTOLZ	24		■	
44	KGA IM BAHNDREIECK	26		■	
115	KGA PRIORGRABEN	7		■	
116	KGA BAUTZENER STRASSE	9		■	
Summe für Dachverband		246			

Quellenverzeichnis

Stadt Cottbus

- 01/ Stadtumbaukonzept Cottbus (INSEK)
- 02/ Stadtumbaukonzept Endbericht von (2006)
- 03/ Statistisches Jahrbuch Stadt Cottbus (2009)
- 04/ Stadtumbaustrategiekonzept Cottbus 2020
- 05/ Bevölkerungsprognose Stadt Cottbus 2025

Land Brandenburg

- 06/ Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 bis 2030
- 07/ Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2011 bis 2030
- 08/ Statistischer Bericht Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung im Land Brandenburg 2010

Rechtliche Grundlagen

- 09/ Bundeskleingartengesetz
- 10/ Rahmengenordnung Brandenburg
- 11/ Brandenburgische Bauordnung
- 12/ Baugesetzbuch

Allgemeines

- 013/ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR) „Städtebauliche, soziale und ökologische Bedeutung des Kleingartenwesens“, Heft 133, Bonn (2008)
- 014/ Müller, Wolfgang: Städtebau. Stuttgart: Teubner 1979.
- 015/ Deutscher Städtetag „Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten“ (2011)
- 016/ Bundesverband Deutscher Gartenfreunde „Die Agenda 21 im Blickfeld des BDG“ (2000), Heft 145
- 017/ Bundesverband Deutscher Gartenfreunde „Deutschland altert – was nun?“ (2007), Heft 189
- 018/ Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) „Kleingärten im Städtebau“ (2005), Fachbericht

Andere Kleingartenentwicklungskonzepte

- 019/ Kleingartenentwicklungskonzept von Dresden
- 020/ Kleingartenentwicklungskonzept von Berlin
- 021/ Kleingartenentwicklungskonzept von Dessau
- 022/ Kleingartenentwicklungskonzept von Neubrandenburg
- 023/ Kleingartenentwicklungskonzept von Potsdam
- 024/ Kleingartenentwicklungskonzept von Flensburg

Einzelheiten zur Prognose

Basis Einwohnerentwicklung (Landesprognose)

Annahme: der spezifische Bedarf je EW bleibt auch zukünftig konstant

Kennwerte		Basis-Jahr 2010	Prognose- Jahr 2015	Prognose- Jahr 2020	Prognose- Jahr 2025	Prognose- Jahr 2030
Einwohnerzahl	EW	102100	101600	100200	97600	94100
Fläche je EW	m ² / EW	21,03	21,03	21,03	21,03	21,03
Bedarf Kleingartenfläche	m ²	2146803	2136290	2106853	2052184	1978591
Überangebot zu Basisjahr	m²	12710	23223	52660	107329	180922
Überangebot zu Basisjahr	ha	1	2	5	11	18
Parzellen je EW	Par. / EW	0,05184133	0,05184133	0,05184133	0,05184133	0,05184133
Bedarf Parzellen	Par.	5262	5267	5195	5060	4878
Überangebot zu Basisjahr		31	26	98	233	415

Basis Haushaltsentwicklung

Annahme: der spezifische Bedarf je HH bleibt auch zukünftig konstant

Kennwerte		Basis-Jahr 2010	Prognose- Jahr 2015	Prognose- Jahr 2020	Prognose- Jahr 2025	Prognose- Jahr 2030
Einwohnerzahl	EW	102100	101600	100200	97600	94100
Einwohner je Haushalt	EW / HH	1,97	1,97	1,95	1,94	1,93
Haushalte	HH	51724	51574	51385	50309	48756
Fläche je HH	m ² / HH	41,50	41,50	41,50	41,50	41,50
Bedarf Kleingartenfläche	m ²	2146803	2140561	2132717	2088085	2023636
Überangebot zu Basisjahr	m²	12710	18952	26796	71428	135877
Überangebot zu Basisjahr	ha	1	2	3	7	14
Parzellen je HH	Par. / HH	0,10233161	0,10233161	0,10233161	0,10233161	0,10233161
Bedarf Parzellen	Par.	5262	5278	5258	5148	4989
Überangebot zu Basisjahr		31	15	35	145	304

Basis Entwicklung der Mieterhaushalte

Annahme: der spezifische Bedarf je MHH bleibt auch zukünftig konstant

Kennwerte		Basis-Jahr 2010	Prognose- Jahr 2015	Prognose- Jahr 2020	Prognose- Jahr 2025	Prognose- Jahr 2030
Haushalte	HH	51724	51574	51385	50309	48756
davon in Gebäuden kleiner als 2WE		11500	11640	11780	11920	12060
davon relevante Mieterhaushalte	MHH	40224	39934	39605	38389	36696
KG-Fläche je MHH	m ² / MHH	53,37	53,37	53,37	53,37	53,37
Bedarf Kleingartenfläche	m ²	2146803	2131304	2113746	2048882	1958535
Überangebot zu Basisjahr	m²	12710	28209	45767	110631	200978
Überangebot zu Basisjahr	ha	1	3	5	11	20
Parzellen je HH	Par. / MHH	0,13158811	0,13158811	0,13158811	0,13158811	0,13158811
Bedarf Parzellen	Par.	5262	5255	5211	5052	4829
Überangebot zu Basisjahr	Par.	31	38	82	241	464

Basis **Demografischer Ansatz**

Annahme: der Anteil der Pächter je Altersgruppe kann erhöht werden und die Zahl der Pächter je Parzelle verringert sich leicht

Kennwerte		Basis-Jahr	Prognose-Jahr	Prognose-Jahr	Prognose-Jahr	Prognose-Jahr
		2010	2015	2020	2025	2030
Personen / Pächter	gesamt	7873	7893	7856	7443	7509
Altersgruppe	über 70	2329	2362	2355	2235	2258
	60-70	2594	2565	2555	2423	2447
	50-60	1634	1646	1643	1562	1581
	40-50	922	914	902	847	847
	unter 40	394	406	401	376	376
Pächter je Parzelle		1,496	1,486	1,476	1,466	1,456
Bedarf Parzellen	Par.	5262	5311	5322	5076	5157
Überangebot zu Basisjahr		31	-18	-29	217	136
Fläche je Parzelle	m ²	410	410	410	410	410
Überangebot zu Basisjahr	m ²	12710	-7380	-11890	88970	55760
Überangebot zu Basisjahr	ha	1	-1	-1	9	6

Tabelle 1

Ermittlung Zahl der Pächter zur Gesamtbevölkerung von Cottbus 2010 (Quelle Dachverbände)

Kennwerte		Pächter	Bevölkerung	Anteil 2010
		2010	2010	%
Personen	gesamt	7873	102100	7,7
Altersgruppe	über 70	2329		2,3
	60-70	2594		2,5
	50-60	1634		1,6
	40-50	922		0,9
	unter 40	394		0,4

Tabelle 2

Schätzung: leichte Steigerung des Anteils der Pächter an der Gesamtbevölkerung in oberen Altersgruppen

Kennwerte		Prognose-Jahr			
		2015	2020	2025	2030
		%	%	%	%
Personen	gesamt	7,770	7,840	7,910	7,980
Altersgruppe	über 70	2,325	2,350	2,375	2,400
	60-70	2,525	2,550	2,575	2,600
	50-60	1,620	1,640	1,660	1,680
	40-50	0,9	0,9	0,9	0,9
	unter 40	0,4	0,4	0,4	0,4