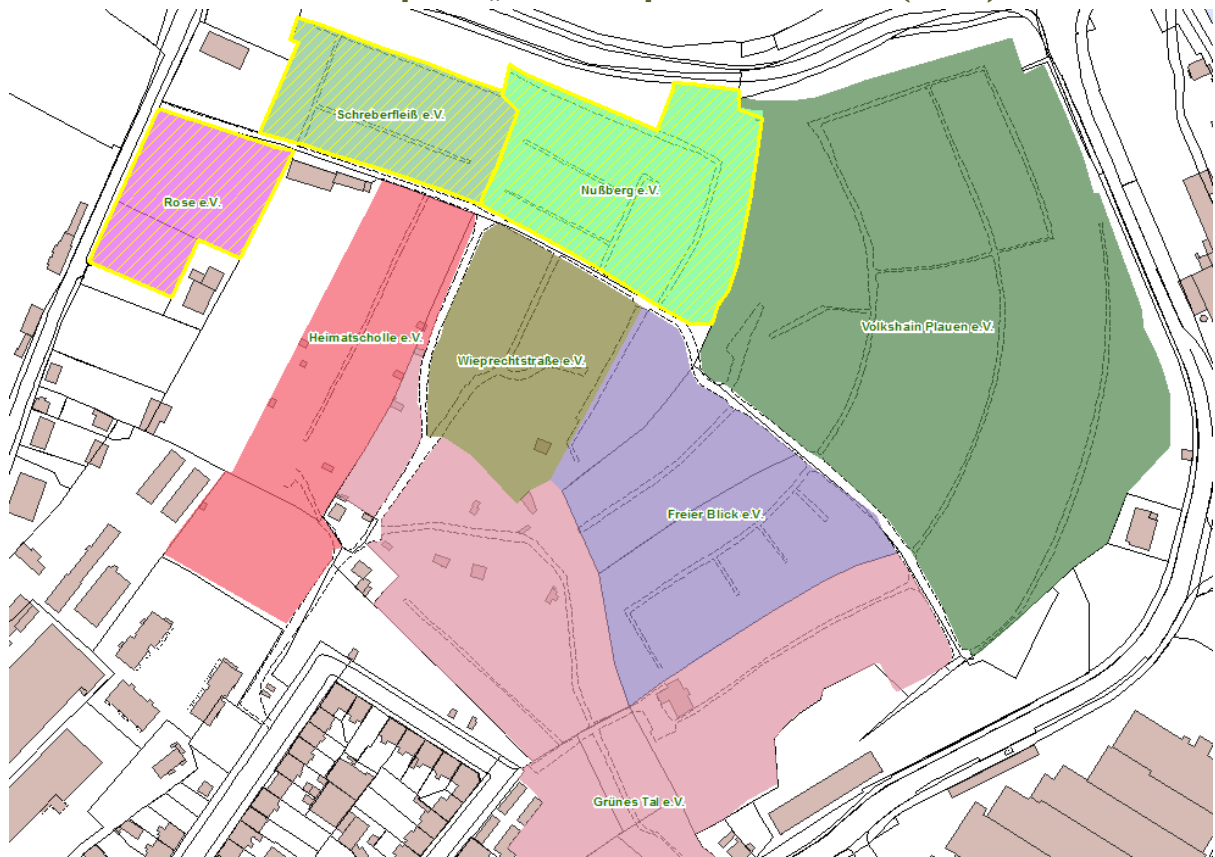




# KLEINGARTEN-KONZEPT P L A U E N

## 2035 – Teil A

Teilfachkonzept des „Stadtkonzeptes Plauen 2033“ (InSEK)





# Kleingarten-Konzept Stadt Plauen 2035

## TEIL A – Analyse, Prognose & Ziele

### GLIEDERUNG

|                                                     | Seite                                                                                            |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prolog</b>                                       |                                                                                                  |
| <b>A Allgemeine Angaben</b>                         |                                                                                                  |
| 1 Ziel & Aufgabenstellung                           | 5                                                                                                |
| 2 Methodik, Beteiligung & Verfahrensablauf          | 5                                                                                                |
| 3 Grundlagen & Definitionen/ Leseart                | 7                                                                                                |
| <b>B Bestandsanalyse</b>                            |                                                                                                  |
| 1 Historie                                          | 10                                                                                               |
| 2 Ausgangssituation                                 | 13                                                                                               |
| 3 Strukturuntersuchung nach ausgewählten Merkmalen  | 19                                                                                               |
| 4 Gesamtbewertung über Stärken-Schwächen-Profil     | 34                                                                                               |
| <b>C Prognose &amp; Szenario</b>                    |                                                                                                  |
| 1 Prognose                                          | 36                                                                                               |
| 2 Szenarien-Modelle zu Perspektiven der Kleingärten | 40                                                                                               |
| 3 Chancen-Risiken-Profil                            | 43                                                                                               |
| <b>D Konzeption &amp; Strategie</b>                 |                                                                                                  |
| 1 Entwicklungsaussagen übergeordneter Planungen     | 46                                                                                               |
| 2 Leitbild & Vision                                 | 48                                                                                               |
| 3 Handlungsfelder & Hauptziele                      | 49                                                                                               |
| <b>Anlage</b>                                       |                                                                                                  |
| <b>Kartenteil</b>                                   |                                                                                                  |
| Karte 01                                            | Übersichtskarte „Kleingartenanlagen der Stadt Plauen“, M 1:10.000                                |
| Karte 02                                            | Übersichtskarte nach Organisationstyp, M 1:22.000                                                |
| Karte 03                                            | Übersichtskarte nach Raumtyp, M 1: 22.000                                                        |
| Karte 04                                            | Übersichtskarte nach Eigentum, M 1: 22.000                                                       |
| Karte 05                                            | Themenkarte zur Demografie – Anteil der Pächter im Rentenalter (65 Jahre und älter), M 1: 22.000 |
| Karte 06                                            | Themenkarte nach Leerstand, M 1:22.000                                                           |
| Karte 07                                            | Themenkarte Abgleich Flächennutzungsplan, M 1:22.000                                             |



## Prolog

Für die Stadt Plauen sind die zahlreichen Kleingartenanlagen ein prägendes Element im Stadtgefüge und Teil der hohen Wohn- und Lebensqualität. Hinsichtlich der Kleingartendichte zählt Plauen, neben Neubrandenburg und Stralsund, zu den Kleingarten-Hochburgen in Deutschland. Sechs Haushalte kommen in Plauen auf einen Kleingarten. Bereinigt man die Haushaltszahlen um die Anzahl der Ein- und Zweifamilienhäuser, der Einzelgärten und Erholungsgrundstücke sowie der Dauercamper an den beiden Talsperren Pöhl und Pirk, so verringert sich dieser Wert auf 4,4 Haushalte je Kleingarten – eine Zahl, die wohl kaum eine andere Stadt in Deutschland aufweisen kann. Umso erstaunlicher ist die Tatsache zu bewerten, dass dieses Alleinstellungsmerkmal in allen bisherigen Stadtentwicklungs- und Marketingkonzeptionen wenig Beachtung fand und somit auch nicht zur Standortwerbung eingesetzt wird.

Die immens hohe Kleingartendichte kann aber auch zum Ballast werden, besonders in strukturschwachen, ländlichen Regionen mit rückläufigen Bevölkerungszahlen. In einer Forschungsstudie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut von Bundesinstitut Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) „Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen in strukturschwachen Regionen“, Forschungen Heft 158, Berlin 2013, kam man zu der Feststellung, dass die hohe Kleingartendichte und der überdurchschnittliche Bevölkerungsrückgang, überlagert mit der einhergehenden Überalterung, in den neuen Bundesländern die Hauptursachen für den stetig wachsenden Leerstand an Kleingärten sind.



## **A Allgemeine Angaben**

### **1 Ziel & Aufgabenstellung**

Mit dem Kleingarten-Konzept der Stadt Plauen soll allen Beteiligten ein greifbarer Orientierungsrahmen und eine belastbare Entscheidungsgrundlage für die Zukunft und somit auch eine langfristige Planungssicherheit gegeben werden, die sich an der gesamtstädtischen Stadtentwicklungsstrategie ausrichtet und die aktuellen und perspektivischen Herausforderungen beachtet.

Das Dokument soll der Politik und der Verwaltung, aber auch dem Regionalverband vogtländischer Kleingärtner e.V. und den Kleingärtnervereinen, als anwendbares Arbeitsinstrument dienen, um bestehende oder sich abzeichnende Nutzungskonflikte oder Fehlentwicklungen frühzeitig zu erkennen und entsprechende Lösungs- und Handlungsansätze zur Verhinderung bzw. Minimierung zu unternehmen.

Dies setzt eine breite Beteiligungsbasis bereits bei der Erstellung des Konzeptes voraus. Die frühzeitige Einbindung aller Akteure, über Befragungen oder Gesprächs- bzw. Diskussionskreise, ist eine wesentliche Grundvoraussetzung für die spätere Akzeptanz und Umsetzung des Konzeptes.

Weiterhin erfordert das Kleingarten-Konzept den Aufbau eines effizienten Monitoring- und Evaluierungs-Systems, welches in seiner Anwendung, im festzulegenden Turnus, die angestellten Prognosen beobachtet und bewertet, aber auch die Wirkung der vorgegebenen Strategien und Handlungsempfehlungen beurteilt. Gegebenenfalls müssen hierbei auch Korrekturen im Rahmen einer Fortschreibung des Konzeptes erfolgen.

### **2 Methodik, Beteiligung & Verfahrensablauf**

#### **Methodik**

Die Vielfaltigkeit der Organisationsformen und die über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen mit all ihren Ausprägungen und Sonderfällen stellten die Verfasser des Konzeptes vor eine schwierige Ausgangssituation. Der nach außen hin sichtbare Kleingarten liefert nur sehr wenige verwertbare und vor allem belastbare Informationen. Herkömmliche Datenbeschaffungsquellen (z. B. Melderegister) können ebenfalls kaum genutzt werden. Daher wurde auf folgende Punkte bei der Daten- und Informationsbeschaffung gesetzt:

- Nutzung aller vorhandener Daten bei der Stadtverwaltung
  - Daten des GAV und der Geodäsie
  - frühere Befragungen der Kleingärtnervereine
- Nutzung aller vorhandener Daten des Regionalverbandes vogtländischer Kleingärtner e.V.
  - eigene Statistiken
  - Zuarbeiten der Kleingärtnervereine
- eigene Befragungen (in Verbindung mit dem Regionalverband vogtländischer Kleingärtner e.V.)
  - Befragung aller Plauener Kleingärtnervereine
  - Meinungsumfrage bei künftigen Nutzergruppen

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

Im Prozess der Erstellung wurden die vier wesentlichen Konzeptbausteine:

- Bestandsanalyse,
- Prognose,
- Konzept & Strategie,
- Evaluierung & Monitoring

vorformuliert und den Akteuren in einzelnen Schritten vorgestellt. Aus der sich hieraus ergebenden Diskussion wurden in der Folge bestimmte Modifizierungen vorgenommen und in den nachfolgenden Schritten berücksichtigt.

Im September 2017 wurde eine kleine Meinungsumfrage unter jungen Leuten unter 35 Jahren durchgeführt. Ziel war es zu erkennen, wie dieser Personenkreis derzeit und perspektivisch zu einem Kleingarten steht und welche Kriterien ein solcher erfüllen sollte.

## **Beteiligung**

- intern:
- Herr Falk Forster (FG Stadtplanung & Umwelt - Stadtentwicklung) – Federführung
  - Frau Carmen Kretzschmar (FG Stadtplanung & Umwelt - Stadtentwicklung)
  - Frau Silke Ziegler (FG Stadtplanung & Umwelt – Bauleitplanung)
  - Frau Christel Klug (FG Tiefbau – Kartendienst)
  - Herr Lutz Armbruster (GAV)
  - Frau Petra Maul (GAV)
- extern:
- Herr Gerd Steffen (Geschäftsführer Regionalverband vogtländ. Kleingärtner e.V.)
  - Herr Torsten Grieser (Gartenfachberater, Vorsitzender KGV „Sternplatz“ e.V.)
  - einzelne Vorstandsmitglieder der Kleingärtnervereine

## **Verfahren**

- |                |                                                                                                                                                                      |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 29.11.2016     | Eingang der Petition - Erhalt der KGA „Früh auf e.V.“ in Plauen - des Regionalverbandes vogtländischer Kleingärtner e.V.                                             |
| 06.12.2016     | Antrag auf Konzepterstellung durch die Fraktion DIE LINKE                                                                                                            |
| 03.02.2017     | Auftaktgespräch zwischen Verwaltung und Regionalverband                                                                                                              |
| 06.02.2017     | Arbeitsgespräch innerhalb der Verwaltungsbeteiligten                                                                                                                 |
| 15.03.2017     | Teilnahme an der Verbandsversammlung der Kleingärtnervereine – Übergabe der Fragebögen an den Geschäftsführer des Regionalverbandes vogtländischer Kleingärtner e.V. |
| 28.06.2017     | Zwischenbericht vom Regionalverband vogtländischer Kleingärtner e.V. über Fragebogenrücklauf und auftretende Probleme                                                |
| Juli/Aug. 2017 | Führung von Arbeitsgesprächen in Abstimmung mit allen beteiligten Bereichen                                                                                          |
| 17.08.2017     | Arbeitsgespräch mit dem Regionalverband vogtländischer Kleingärtner e.V.                                                                                             |
| 11.09.2017     | Abschluss der Fragenbogenaktion in den Vereinen & Beginn der Auswertung                                                                                              |
| 24.09.2017     | Beginn der Umfrage unter jungen Leuten nach dem Motto: „Wie steht Ihr zu einem Kleingarten“                                                                          |
| 27.10.2017     | Auswertung der Meinungsumfrage unter jungen Leuten                                                                                                                   |
| 27.11.2017     | Abstimmungsgespräch zwischen Stadtverwaltung und Regionalverband zu Analyse & Prognose                                                                               |
| 22.01.2018     | Abstimmungsgespräch zwischen Stadtverwaltung und Regionalverband zum konzeptionellen Baustein und den Schritten der Umsetzung                                        |
| 23.01.2018     | Abstimmungsgespräch zwischen Stadtverwaltung und GAV                                                                                                                 |
| 28.05.2018     | hausinterne Abstimmung zur Strategie der Beschlussfassung                                                                                                            |
| 20.08.2018     | Beschlussvorlage im Stadtbau- und Umweltausschuss (Teil A)                                                                                                           |
| 04.09.2018     | Beschlussvorlage im Stadtrat (Teil A – Analyse, Prognose & Ziele)                                                                                                    |

### **3 Grundlagen & Definitionen**

#### **Grundlagen**

##### **1. Gesetzestexte & Verordnungen**

- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. (Beschluss des Gesamtvorstandes des LSK vom 06. November 2009)
- Verordnung zur Förderung des Kleingarten- und Siedlungswesens und der Kleintierzüchter (VKSK) vom 22.04.1954
- Praktiker-Kommentar mit ergänzenden Vorschriften zum Bundeskleingartengesetz, bearbeitet von Dr. Lorenz Mainczyk, 11. Auflage, erweiterte und ergänzte Auflage, 2015

##### **2. Formelle und informelle Planungen der Stadt Plauen**

- Flächennutzungsplan der Stadt Plauen, wirksam seit seiner Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Plauen vom 7. Oktober 2011
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Froelich & Sporbeck – Umweltplanung & Beratung, Stand: 30.10.2006 aktualisiert durch Stadt Plauen: 30.07.2010
- InSEK „Stadtkonzept Plauen 2022“, einschließlich der enthaltenen Fachkonzepte, in seiner Fassung vom 16.12.2010

##### **3. Sonstige Unterlagen**

- Adressbücher der Stadt Plauen 1890 bis 1950
- Geschichte des Kleingartenwesens in Sachsen, Landesverband Sachsen der Kleingärtner e.V., Dresden 2007
- Kleingartenkonzept der Stadt Wuppertal vom 31.03. 2015
- Fortschreibung der Kleingartenkonzeption Chemnitz 2010 und 2013
- Kleingartenentwicklungskonzept der großen Kreisstadt Crimmitschau vom 26.11.2015
- Kleingartenkonzeption der Stadt Glauchau 2010
- 6. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen, veröffentlicht am 19. April 2016
- Leitlinien des Deutschen Städtetages zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens in den Städten
- GALK-DST Fachbericht 2005 : Kleingärten im Städtebau
- Forschungsstudie „Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen in strukturschwachen Regionen“, Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, betreut von Bundesinstitut Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Forschungen Heft 158, Berlin 2013
- Forschungsstudie „Bedarfsgerechte nachhaltige Entwicklung von Kleingartenanlagen in Sachsen“, Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft im Auftrag des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V., May Landschaftsarchitekten, Dresden 2015
- Forschungsstudie „Urbane Gärten für Mensch und Natur – eine Übersicht und Bibliographie“, Kristina Dietrich im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz, BfN-Skripten 386, Bonn – Bad Godesberg 2014
- Der Fachberater“, Verbandszeitschrift des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde, Nr. 4 / Nov. 2017, Entwicklungskonzeptionen für das Kleingartenwesen, Seiten 6-16

## **Definitionen / Lesart**

Unter diesem Punkt soll weniger die fachliche Begriffsbestimmung im Mittelpunkt stehen, als vielmehr die Verwendung der einzelnen Begrifflichkeiten im Konzept und somit natürlich auch deren Lesart.

### Garten

Wird der Begriff „Garten“ oder „Gärten“ im Konzept verwandt, so meint dies die Gesamtheit aller Nutzungseinheiten, die grundsätzlich einer gärtnerischen Nutzung unterliegen. Gärten sind somit:

- Kleingärten (organisiert im RV und nicht im RV organisiert) sowie
- Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücke

### Kleingarten (KG)

Bei Kleingärten handelt es sich um einen Teil der Gärten. Deren Pächter sind grundsätzlich in einem Verein (Kleingärtnerverein) organisiert. Die Kleingärten gliedern sich in zwei Teile:

- Kleingärten, die über den Verein im Regionalverband organisiert sind &
- Kleingärten, die über den Verein nicht im Regionalverband organisiert sind

### Kleingärtnerverein (KGV)

Die Pächter der Kleingärten sind stets in einem Kleingärtnerverein organisiert. Sie bilden eine Körperschaft. Auch hier gibt es eine Zweiteilung nach Zugehörigkeit zum RV. Ein Kleingärtnerverein hat immer auch eine Kleingartenanlage.

### Kleingartenanlage

Bezeichnet die Einheit der zusammengehörenden Kleingärten mit ihren Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen. Auch hier gibt es eine Zweiteilung nach Zugehörigkeit zum RV. Eine Kleingartenanlage wird auch immer durch einen Kleingärtnerverein geführt.

### Einzelgarten / Erholungsgrundstück

Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücke sind ebenfalls ein Teil der Gärten. Sie sind grundsätzlich nicht über einen Kleingärtnerverein organisiert, sondern privat genutzte Grünflächen. Der Pächter oder Eigentümer unterwirft sich nicht den Regeln des BKleingG.

### Parzelle

Die Parzelle definiert eine Pachteinheit. Jede Parzelle wird mittels Pachtvertrag vergeben. Eine Parzelle entspricht einem Pächter. In der Regel sind bei dem Begriff „Parzelle“ die Kleingärten gemeint.

### Umbaumaßnahmen

Überbegriff aller Maßnahmen, die sich mit dem Abbau von Überkapazitäten hinsichtlich der Kleingärten beschäftigen. Diese teilen sich in

- Nachnutzungen,
- Umnutzungen und
- Rückbaumaßnahmen.

### Nachnutzungen

Hierzu zählt lediglich die Teilmenge, bei der der ehemalige Kleingarten über eine Sonderform wieder gärtnerisch genutzt wird. Klassische Nachnutzungen durch Neuvergabe oder Überschreibung zählen nicht zu den Umbaumaßnahmen, da der KG nach wie vor bestehen bleibt. Anders ist dies bei einer Nachnutzung über eine Sonderform wie beispielsweise Gemeinschaftsgärten, Tafelgärten oder „grüne Klassenzimmer“. Nachnutzungen sind streng genommen Umnutzungen, die jedoch den gärtnerischen Grundgedanken zum Inhalt haben.

### Umnutzungen

Im Gegensatz zu den Nachnutzungen verliert sich bei den Umnutzungen der gärtnerische Grundgedanke. Der ehemalige Kleingarten fungiert nicht mehr als „Garten“. Neue Nutzungen können beispielsweise Spiel-, Fest- oder auch Stellplätze sein. Wichtig – und hier liegt der Unterschied zu den Rückbaumaßnahmen – ist jedoch eine klar erkennbare Nutzung des Areals.

### Rückbaumaßnahmen

Hierunter fallen alle Maßnahmen, die letztendlich keine weitere Nutzung nach sich ziehen. Dies können beispielsweise Renaturierungen oder das Anlegen von sogenannten Pufferzonen zu störenden Bereichen sein. Ideal wäre hierbei das Belassen alter Baum- und Strauchbestände zum Übergang in eine Streuobstwiese.



### **Abkürzungsverzeichnis**

|          |                                                  |
|----------|--------------------------------------------------|
| KG       | Kleingarten                                      |
| KGA      | Kleingartenanlage                                |
| KGV      | Kleingärtnerverein                               |
| RV       | Regionalverband vogtländischer Kleingärtner e.V. |
| BKleingG | Bundeskleingartengesetz                          |
| GALK     | Gartenamtsleiterkonferenz                        |
| InSEK    | Integriertes Stadtentwicklungskonzept            |
| LSK      | Landesverband Sachsen der Kleingärtner           |
| EZFH     | Ein- und Zweifamilienhäuser                      |
| ÖPNV     | Öffentlicher Personennahverkehr                  |
| MIV      | Motorisierter Individualverkehr                  |
| F-Plan   | Flächennutzungsplan                              |
| EFH/ZFH  | Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus                 |
| Abb.     | Abbildung                                        |
| Tab.     | Tabelle                                          |

## B Bestandsanalyse

### 1 Historie

Der Garten gehört seit jeher zu den Grundelementen menschlicher Besiedlungsformen. Kein slawisches oder germanisches Dorf kam ohne geschützte Anbaufläche für Getreide und Gemüse aus. In Krisenzeiten und zu spiritualen Zwecken war das Anlegen eines Kräutergartens für die Gemeinschaft unverzichtbar. Im Mittelalter wurde die Gartenkultur in erster Linie durch die Klöster und Abteien geprägt und weiterentwickelt. Aber auch die herrschenden Kreise entdeckten den Garten als Betätigungs- und Gestaltungsfeld. Der Garten wird zum Spiegelbild der Zeit. Strenge geometrische Formen, verspielte Prunkanlagen oder romantisierende Landschaftsgärten treten in den Vordergrund. Dabei spielt der „kleine Garten am Haus“ für die Grundbevölkerung nach wie vor eine bedeutsame Rolle.

Dieser „Garten des kleinen Mannes“ erlebt erst mit Beginn der Industrialisierung, ab Mitte des 19. Jahrhundert, eine Renaissance. Die sich immer drastischer verschlimmernden Arbeits- und Lebensbedingungen in den Städten und das Auftreten erster sogenannter Zivilisationskrankheiten führt zu einer Bewegung in weiten Kreisen der Gesellschaft, die sich zum Ziel setzt, entsprechende Ausgleichs- und Bewegungsflächen für alle zu schaffen. Zudem soll sich die Versorgungslage mit frischen Lebensmitteln für die einfachen Bevölkerungskreise verbessern. Neu ist auch, dass die Gärten nicht mehr isoliert und nur als Anhängsel zum Haus gesehen werden, sondern eine eigene Gemeinschaft, ein eigenes Konstrukt bilden, die in der Gründung von Sparten und Vereinen zum Ausdruck kommt. Die Kleingartenbewegung ist geboren.

So entsteht auch in Plauen im Jahre 1886 mit dem Naturheilverein e.V. der erste Kleingärtnerverein. Der Verein findet regen Zuspruch und kann bereits wenige Jahre nach seiner Gründung auf Mitgliederzahlen verweisen, die zwischen 400 und 500 schwanken. Bis 1910 kommen rund ein Dutzend weitere Kleingärtnervereine hinzu. Plauen ist nun Großstadt und expandiert an allen Ecken und Enden. Die räumliche Verteilung der ersten Kleingärtnervereine folgt keinem grundlegenden Plan oder stadtplanerischen Strategien. Vielmehr werden verfügbare Flächen vor den Toren der Stadt genutzt, die für eine Wohn- oder Gewerbebebauung eher ungeeignet erscheinen. Sie stehen somit den städtebaulichen Expansionsgedanken der Stadtplanung nicht entgegen.

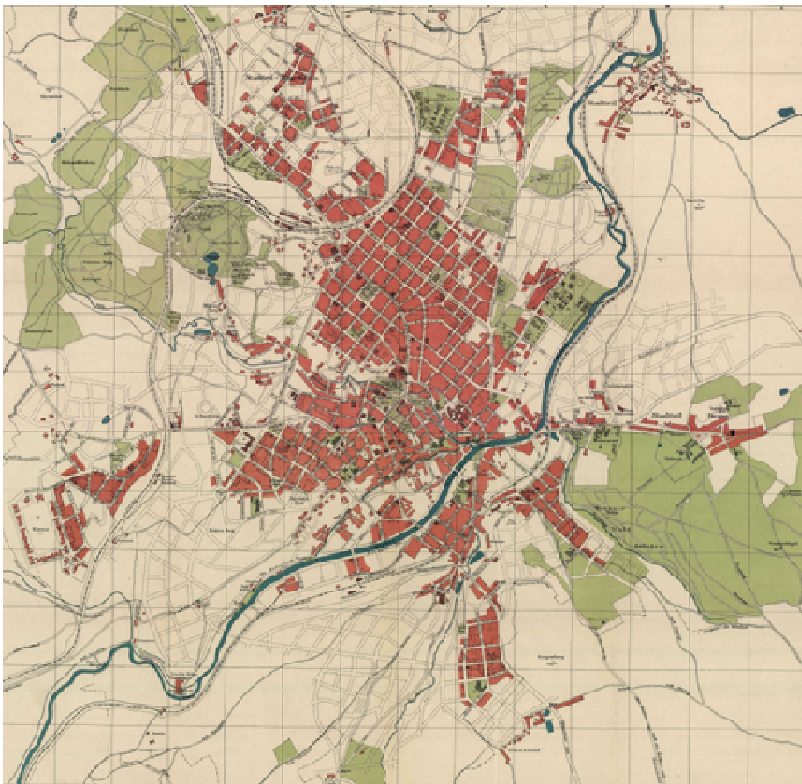


Abb. 01 Stadt Plauen 1906

Anhand der vorskizzierten Straßenverläufe werden die Expansionsgedanken der Stadt vor dem I. Weltkrieg sichtbar. Im „Schatten“ dieser Entwicklungsbereiche etablieren sich die ersten Kleingärtnervereine.

Die Charakteristik dieser Zeit fasste Kurt Schilling 1924 in Dresden wie folgt zusammen: *„Die anhaltende verstärkte Industrialisierung und Urbanisierung nach 1871 sowie die Einverleibung der Vororte hatten zur Folge, dass Kleingartenanlagen entstanden und wieder verschwanden bzw. immer weiter in die Peripherie verlegt wurden. Von einer Verankerung in den Bebauungsplänen konnte nicht die Rede sein. Die Stadtverwaltungen sahen im Kleingartenbau nicht mehr als eine Liebhaberei einzelner Bevölkerungsschichten.“*

Dies änderte sich schlagartig mit Beginn des Ersten Weltkriegs. Zum einen endeten die Expansionsbestrebungen der Städte abrupt. Zum anderen erwuchs im Verlaufe des Krieges immer mehr die Einsicht in die ernährungswirtschaftliche Bedeutung der Kleingärten. Immer mehr Verordnungen zur Förderung der Kleingärten werden veröffentlicht. Dies mündet in der Verabschiedung der „Kleingarten- und Kleinpachtlandordnung“ vom 31. Juli 1919, die somit einen deutlichen Einschnitt in der Entwicklung der Kleingartenbewegung darstellt.

1920 gründet sich in Plauen eine Art Dachverband der ansässigen „Garten- und Schrebervereine“. Bis 1930 sind in der Ortsgruppe Plauen über 50 Vereine mit annähernd 3.000 Mitgliedern organisiert. Es ist die zweite Gründungsphase der Kleingärtnervereine. Zahlreiche Flächen, die ursprünglich einmal für das weitere Wachstum der Stadt reserviert waren, dienen nun Kriegsgeschädigten und Minderbemittelten zur Erholung, Regeneration und Behebung der Nahrungsmittelnot.



Abb. 02 – Blick über die Reißiger Vorstadt in Richtung Preißelpöhl (Luftbildaufnahme 1926)

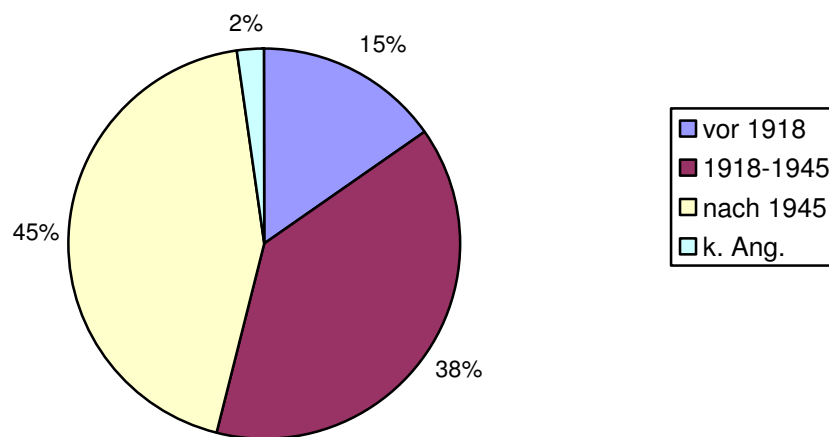
Das Jahr 1928 ist für die Entwicklung der Kleingartenbewegung in Plauen von großer Bedeutung. Erstmals wurden die sogenannten „Dauerkleingartenanlagen“ in den Generalbebauungsplan der Stadt, dem Vorläufer des heutigen Flächennutzungsplans, aufgenommen. Dies stärkte die gesamte Kleingartenbewegung und schuf für die einzelnen Pächter Planungssicherheit.

Im Laufe der Zeit reichten jedoch die kommunalen Flächen zu Neuverpachtung nicht mehr aus. Da mit Beginn der Weltwirtschaftskrise der Bedarf an Kleingartenflächen immer mehr anwuchs,

mussten für die Neuerschließung von sogenannten „Erwerbslosenkleingartenanlagen“ zunehmend auch private Flächen zugepachtet werden. Allein zwischen 1931 und 1933 betrug der Flächenzuwachs rund 38 Hektar. Eine Ursache für die heutige Vielzahl an Kleingartenflächen in Plauen könnte somit aus der Anfälligkeit der damals monostrukturierten Wirtschaft in Verbindung mit der Weltwirtschaftskrise resultieren.

Mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten änderte sich die ideologische Ausrichtung grundlegend. Alle Vereine mussten sich dem „Führerprinzip“ unterwerfen und wurden „gleichgeschaltet“. Viele der ursprünglichen Gedanken und gewachsenen Strukturen fielen dieser Neuausrichtung zum Opfer. In dieser Zeit geht auch die Neugründung von Vereinen spürbar zurück. In den folgenden Kriegs- und Nachkriegsjahren wird einmal mehr die große Bedeutung der Kleingartenanlagen für die Plauener Stadtbevölkerung deutlich. Dabei leisten sie nicht nur bei der Versorgung der Menschen große Dienste, sondern auch bei deren Unterbringung in sogenannten Notunterkünften. Es schließt sich die dritte große Gründungswelle an.

Abb. 03 Entwicklungsphasen der Plauener Kleingärtnervereine



Quelle: eigene Erhebungen/Recherchen, 2017

Die Kleingartenanlagen und Erholungsgrundstücke, welche zum Teil auf die Bodenreform Ende der vierziger Jahre zurückzuführen sind, leisteten zu DDR-Zeiten einen nicht zu vernachlässigenden Beitrag bei der Eigenversorgung mit Obst und Gemüse. Organisiert war man im Verband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter (VKSK). Diese Massenorganisation der DDR hatte noch 1988 rund 1,5 Mio. Mitglieder, löste sich jedoch im Zuge der Wiedervereinigung zum 31.12.1990 auf.

Im geeinten Deutschland prallen nun zwei unterschiedliche Weltanschauungen hinsichtlich der Kleingärten aufeinander. Genossen diese im Osten des Landes einen sehr hohen Stellenwert in der Gesellschaft, so galten sie im Westen lange Zeit als der Inbegriff des Spießbürgertums.

In Plauen gelang es den vielen Kleingärtnervereinen gut 25 Jahre lang, sich gegen die demografischen und strukturellen Veränderungen der Gesellschaft erfolgreich zu behaupten. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen. Allerdings mehren sich seit einigen Jahren die Anzeichen, die gravierende Veränderungen mit sich bringen werden (z. B. Überalterung).

Auch hinsichtlich der Bebauungsstrukturen ergeben sich heute teilweise große Verwerfungen. Noch zu DDR-Zeiten wurden in vielen Kleingärten – legal oder illegal – Baustrukturen geschaffen, die heute im Widerspruch zum Bundeskleingartengesetz stehen, aber Bestandsschutz genießen. Auch nach 1990 ist diese Entwicklung nicht abgerissen, so dass sich heute in vielen Kleingartenanlagen auch Einfamilienhäuser oder auch Bungalows mit Wohnadresse befinden.

## 2 Ausgangssituation

Nicht zuletzt aufgrund ihrer historischen Entwicklung kann die Stadt Plauen hinsichtlich ihrer Dimensionierung an Anzahl und Fläche von Kleingärten als eine Hochburg innerhalb Deutschlands bezeichnet werden. Die zahlreichen Kleingartenanlagen, die sich um die städtischen Wohnstandorte gruppieren, tragen massiv zur Charakteristik der Stadt, zum „grünen Erscheinungsbild“ und zur Lebensqualität vor Ort bei. Hinzu kommen noch eine Vielzahl an Einzelgärten, Erholungsgrundstücken und Gartenanlagen, die nicht dem RV unterliegen.

Im Plauener Stadtgebiet gibt es:

- 130 im Regionalverband vogtländischer Kleingärtner e.V. organisierte Kleingärtnervereine mit 5.833 Parzellen auf insgesamt ca. 226 Hektar Fläche. Davon befinden sich 3.370 Parzellen (58,8%) auf städtischem Grund und Boden mit 136 ha.
- 44 im Regionalverband organisierte Kleingärtnervereine befinden sich mit 1.612 Parzellen komplett auf städtischem Boden mit 63 ha.
- vier Kleingärtnervereine mit 382 Parzellen und einer Fläche von ca. 20 Hektar sind nicht Mitglied im Regionalverband. Eine Anlage mit 78 Parzellen befindet sich dabei komplett auf städtischem Boden mit 2,5 ha.
- zusätzlich ca. 1.730 Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücke mit einer Fläche von ca. 156 Hektar. Rund ein Viertel davon befindet sich auf kommunalen Flächen.
- somit fast 7.950 Gärten mit einer Gesamtfläche von rund 400 Hektar (ca. 4% der Gesamtfläche).

Bisher wurde jedoch die Tatsache, dass Plauen getrost als eine „Gartenstadt“ oder „Stadt der Gärten“ bezeichnet werden könnte, wenig Beachtung geschenkt. Dabei unterstreicht gerade ein interkommunaler Vergleich aus dem Jahre 2014, dass die Parzellendichte je Haushalt nahezu als Alleinstellungsmerkmal gesehen werden kann. Interessant ist auch der Fakt, dass Plauen mehr Kleingärten besitzt als Finnland.

Abb. 04 Studie: Kleingärten in Deutschland

**Studie: Kleingärten**  
**131 Städte-Studie: Insgesamt 532.557 Parzellen in 5.871 Vereinen**

Berlin ist Deutschlands Kleingarten-Hochburg mit 67.961 Parzellen und 808 Vereinen / Rostock, Kiel, Lübeck, Dresden, Erfurt, Hannover, Potsdam und Frankfurt am Main haben besonders viele Parzellen / Größte Chance auf einen Garten in Neubrandenburg: Hier kommen nur 5 Haushalte auf eine Parzelle

| Stadt                  | Vereine (2011 - 2013) | Anzahl der Parzellen | Ø Anzahl der Parzellen pro Verein | Ø Anzahl konkurrierende Haushalte je Parzelle | +/- Durchschnitt (Anzahl der Haushalte pro eine Parzelle) | Note | Anzahl Wartezeit in Monaten | Bewertung |
|------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------|-----------------------------|-----------|
| Neubrandenburg         | 88'                   | 6.902                | 78                                | 5                                             | 92%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Stralsund              | 59'                   | 4.489                | 76                                | 6                                             | 90%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Plauen                 | 128'                  | 5.780                | 45                                | 6                                             | 90%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Görlitz                | 83'                   | 4.407                | 53                                | 7                                             | 89%                                                       | 1    | 2                           | Hochburg  |
| Dessau-Roßlau          | 80'                   | 6.311                | 79                                | 7                                             | 88%                                                       | 1    | 7                           | Hochburg  |
| Rostock                | 155'                  | 15.559               | 100                               | 7                                             | 88%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Zwickau                | 104'                  | 6.498                | 62                                | 8                                             | 88%                                                       | 1    | 7                           | Hochburg  |
| Magdeburg              | 236'                  | 16.000               | 68                                | 8                                             | 87%                                                       | 1    | 7                           | Hochburg  |
| Leipzig                | 290'                  | 40.000               | 138                               | 8                                             | 87%                                                       | 1    | 10                          | Hochburg  |
| Brandenburg a.d. Havel | 92'                   | 5.000                | 54                                | 8                                             | 87%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Gera                   | 141'                  | 6.686                | 47                                | 8                                             | 86%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Chemnitz               | 181'                  | 15.100               | 83                                | 9                                             | 84%                                                       | 1    | 9                           | Hochburg  |
| Eisenach               | 56'                   | 2.253                | 40                                | 10                                            | 83%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Stendal                | 36'                   | 1.944                | 54                                | 11                                            | 82%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Halle (Saale)          | 132'                  | 11.847               | 90                                | 11                                            | 82%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Kiel                   | 26'                   | 11.500               | 442                               | 12                                            | 81%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Lübeck                 | 26'                   | 9.484                | 365                               | 12                                            | 79%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Dresden                | 366'                  | 23.400               | 64                                | 13                                            | 79%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Erfurt                 | 121'                  | 8.585                | 71                                | 13                                            | 79%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |
| Münster                | 74'                   | 4.307                | 58                                | 14                                            | 77%                                                       | 1    | -                           | Hochburg  |

Quelle: Studie des Internetportals [www.ab-in-den-urlaub.de](http://www.ab-in-den-urlaub.de) in 131 dt. Städten, 2013

Von 131 befragten Städten in Ost- und Westdeutschland hat Plauen (nach Neubrandenburg und Stralsund) die drittgrößte Parzellendichte der in den Regionalverbänden organisierten Vereine aufzuweisen. Im mitteldeutschen Raum ist Plauen sogar Spitzenreiter vor Görlitz und Zwickau.

Bei dieser Befragung blieben jedoch die Einzelgärten und Erholungsgrundstücke, also alle Gärten, die nicht über Kleingärtnervereine organisiert sind, unberücksichtigt. Da sich deren Anzahl in Plauen jedoch deutlich über 1.700 bewegt, hielten wir es von Anfang an für notwendig, diese Kategorie mit in die Erstellung des Kleingarten-Konzeptes einzubeziehen. Einerseits soll hiermit noch einmal die herausragende Bedeutung der Gärten für die Stadt unterstrichen werden und zum anderen spielt deren Größe bei der künftigen Inanspruchnahme der Kleingärten als Konkurrenzangebot eine nicht zu vernachlässigende Rolle.

Um sich der Thematik analytisch nähern zu können, müssen also zunächst die Grundstrukturen festgelegt werden. Dies ist auch notwendig, da nicht in allen Punkten ausreichend vergleich- und belastbares Datenmaterial vorhanden ist. Gerade für die Vielzahl an Einzelgärten auf privaten Grund sind kaum verwertbare Aussagen möglich.

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

#### Haupttypen

**Kleingarten** organisiert im Kleingärtnerverein

**Einzelgärten/Erholungsgrundstücke**

#### Untertypen

Mitglied im RV

nicht Mitglied im RV

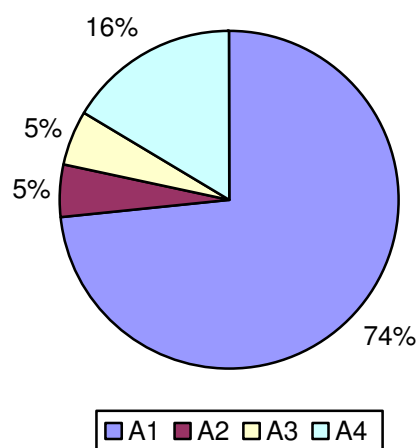
auf kommunalen Flächen

auf privaten Flächen

In der Betrachtung der Fallzahlen ergibt sich folgendes Bild:

|    | Typen                                                    | Gärten       |
|----|----------------------------------------------------------|--------------|
| A1 | Kleingärten organisiert in KGV & Mitglied im RV          | 5.833        |
| A2 | Kleingärten organisiert in KGV & nicht Mitglied im RV    | 382          |
| A3 | Einzelgärten/Erholungsgrundstücke auf kommunalen Flächen | 433          |
| A4 | Einzelgärten/Erholungsgrundstücke auf privaten Flächen   | 1.295        |
|    | <b>Gesamtanzahl der Gärten</b>                           | <b>7.943</b> |

Abb. 05 Prozentuale Verteilung nach Anzahl der Gärten



Quelle: eigene Erhebungen/Recherchen, 2017

Insgesamt verfügt die Stadt Plauen über annähernd 7.950 Gärten. Bei fast drei Viertel dieser Gärten handelt es sich um typische Kleingärten, die in einem Kleingärtnerverein organisiert und gleichzeitig im Regionalverband Mitglied sind (Typ A1). Rund 16 Prozent entfallen auf Einzelgärten, die nicht in einem Kleingärtnerverein organisiert sind und sich auf privaten Flächen befinden (Typ A4). Der Rest entfällt zu gleichen Teilen auf die Typen A2 und A3.

In Plauen gibt es insgesamt 6.215 Kleingärten (A1 & A2). Legt man die Anzahl von 36.500 Haushalten für das Jahr 2015 zugrunde und zieht hiervon folgende Aspekte ab:

- 6.740 Ein- und Zweifamilienhäuser (hochgerechnet aus dem Zensus 2011)
- 700 Dauercamper & Bungalow-Besitzer an den beiden Talsperren Pöhl & Pirk (Pachtverhältnisse aus Plauen lt. Zweckverband der Talsperren)
- 1.730 Einzelgärten/Erholungsgrundstücke (A3 & A4),

so ergibt sich letztendlich eine tatsächliche Inanspruchnahme von Kleingärten im Verhältnis von 1:4,4. Das heißt auf 10 Kleingärten kommen rund 44 Haushalte der Stadt Plauen.

Dies ist eine sehr hohe Inanspruchnahme und spiegelt den engen Bezug und die hohe Akzeptanz der Plauener zum Kleingarten wieder. Gleichzeitig ist es aber auch eine große Herausforderung, dieses hohe Niveau langfristig zu halten.

### Datenverfügbarkeit

Für eine aussagefähige Bestandsanalyse und belastbare Prognose ist eine hohe Datenverfügbarkeit unerlässlich. Dies gilt auch über den Zeitpunkt der Erstellung hinaus, um somit einen effizienten Evaluierungs- und Monitoring-Prozess mit einem günstigen Aufwand-Nutzen-Verhältnis zu garantieren.

Diese Datenfülle und -verfügbarkeit ist natürlich für Einzelgärten und Erholungsgrundstücke, besonders auf privaten Flächen, nicht gegeben. Somit konzentriert sich zumindest der Analyseteil auf die Auswertung der Kleingärten. Hier standen neben den Daten des RV und den Befragungsergebnissen auch ältere Bestandsdaten (z. B. aus zurückliegenden Befragungen) zur Verfügung.

Die aktuelle Befragung der Kleingärtnervereine durch den RV stellt bei der weiteren Bearbeitung jedoch die zentrale Daten- und Informationsquelle dar. Von den insgesamt 134 ausgehenden Fragebögen fanden 130 den Weg zurück, so dass auf eine 98%ige Beteiligung verwiesen werden kann.

### Lage im Raum

Neben Grundaussagen zur Organisationsstruktur spielt auch die Lage im Raum eine wichtige Rolle. Hierbei konzentrieren sich die Aussagen nahezu ausschließlich auf die bestehenden Kleingärten in den Kleingartenanlagen, da Aussagen zu den Einzelgärten oder Erholungsgrundstücken wenig zielführend sind.

Aufgrund der Vielzahl an Kleingartenanlagen ist auch hier eine Typisierung hilfreich, um gewisse Lagemuster sinnvoll zusammenzufassen und gemeinsam zu untersuchen. Ziele dieser Maßnahme sind die Herausarbeitung bestimmter Charakteristika und sich eventuell abzeichnende Entwicklungstendenzen der einzelnen Raumtypen, die dann wiederum, verschnitten mit den Ergebnissen der Prognose, belastbare Aussagen im konzeptionellen Teil nach sich ziehen könnten.

Vorangestellt werden muss eine grundlegende Aussage zur Verteilung der Kleingärten in Plauen. Der Blick auf die Karte 1 (s. Anlage „Karten- & Planteil“) verdeutlicht die diffuse Lage über das gesamte Stadtgebiet. In der Mehrzahl gruppieren sich die Kleingartenanlagen um den eigentlichen Stadtkörper (Kernstadt) und bilden somit den Übergang und eine Art Pufferzone in den ländlich geprägten Stadtraum mit den Ortsteilen. Größere Verdichtungen existieren im süd-südöstlichen Teil, während sich besonders im westlichen und nördlichen Teil die Anlagen eher flächig um die Stadt legen. Eher unterrepräsentiert hinsichtlich der Einwohnerdichte zeigt sich der Plauener Osten. Hier befinden sich nur vereinzelt Kleingartenanlagen.

Grundsätzlich zeichnen sich drei Haupttypen ab, wobei sich ein Raumtyp nochmals in zwei Untertypen gliedert:

- B1 Kleingartenanlagen innerhalb des Stadtgefüges (innerstädtische Anlagen)
- B2 Kleingartenanlagen, die sich an das Stadtgefüge anschließen
  - a) Kleingartenanlagen, die sich an die mehrgeschossige Wohnbebauung anschließen
  - b) Kleingartenanlagen, die sich an Siedlungsbereiche oder andere KGA anschließen
- B3 Kleingartenanlagen in Einzellagen (außerhalb der bebauten Stadt)

Tab. 01 Kriterien und Merkmale der Raumtypen

| Typ | Kriterien                                                                                                                                                                                                                                            | Merkmale                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vertreter, z. Bsp.                                                                                                                 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B1  | <ul style="list-style-type: none"> <li>innerstädtische Kleingartenanlagen</li> <li>innerhalb der vorhandenen Bebauungsstrukturen</li> <li>Stadtkörper gliedernd</li> <li>Inseln und Übergänge</li> <li>vernetzende Grün-Elemente</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>häufig Nutzungskonflikte (z. B. Lärm- oder Sichtbelästigung, Stellplatznot)</li> <li>sehr großer Einzugsbereich</li> <li>sehr gute Erreichbarkeit (fußläufig und ÖPNV)</li> <li>kaum Überformungen durch Eigenheime</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>Am Rähnischberg e.V.</li> <li>Nord am Rähnischberg e.V.</li> <li>Senefelder e.V.</li> </ul> |
| B2a | <ul style="list-style-type: none"> <li>sich an die mehrgeschossige Wohnbebauung anschließende Kleingartenanlagen</li> <li>Übergang in die freie Landschaft oder in andere Kleingartenanlagen</li> <li>Innenpufferzone</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>partielle Nutzungskonflikte (Nähe zur Wohnbebauung bzw. zu Gewerbe, Verkehr)</li> <li>großer Einzugsbereich</li> <li>gute Erreichbarkeit</li> <li>gehobener Erholungswert (Nähe zur Landschaft und freien Natur)</li> <li>Überformungen durch Eigenheim vorhanden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ostvorstadt e.V.</li> <li>Plauen Süd-Ost e.V.</li> <li>Sonnenschein e.V.</li> </ul>         |
| B2b | <ul style="list-style-type: none"> <li>sich an Siedlungsbereiche anschließende Kleingartenanlagen</li> <li>sich an Kleingartenanlagen anschließende Kleingartenanlagen</li> <li>Übergang in die freie Landschaft</li> <li>Außenpufferzone</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>wenige Nutzungskonflikte</li> <li>eingeschränkter Einzugsbereich</li> <li>vertretbare Erreichbarkeit (gut fußläufig)</li> <li>guter bis sehr guter Erholungswert (Nähe zur Landschaft und freien Natur)</li> <li>Überformungen durch Eigenheim vorhanden</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Eiche-Reinsdorf e.V.</li> <li>Stiller Grund e.V.</li> <li>Schöne Aussicht e.V.</li> </ul>   |

| Typ | Kriterien                                                                                                                                                                                           | Merkmale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Vertreter, z. Bsp.                                                                                                                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B3  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzellagen</li> <li>• fernab von urbanen Bebauungsstrukturen</li> <li>• teils inmitten der Landschaft</li> <li>• kaum Anbindung oder Übergänge</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaum Nutzungskonflikte</li> <li>• Kein fußläufiger Einzugsbereich</li> <li>• schwierige Erreichbarkeit ohne Pkw oder Krad</li> <li>• selten an ÖPNV angebunden</li> <li>• hoher Erholungswert, inmitten der Landschaft</li> <li>• Überformungen durch Eigenheim vorhanden</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Am Buchenberg e.V.</li> <li>• Kauschwitzer Höhe e.V.</li> <li>• An der Holzmühle e.V.</li> </ul> |

Bei der Zuordnung der einzelnen Kleingartenanlagen in die Raumtypisierung müssen überwiegend die Kriterien des jeweiligen Typs erfüllt sein. Zudem ist auch anzumerken, dass nicht immer alle aufgelisteten Merkmale erfüllt sein müssen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt eine Bilanz der Kleingartenanlagen (A1 & A2), nach Zuordnung zu den jeweiligen Raumtypen. In Klammern wird dabei die Anzahl der Kleingärten angegeben.

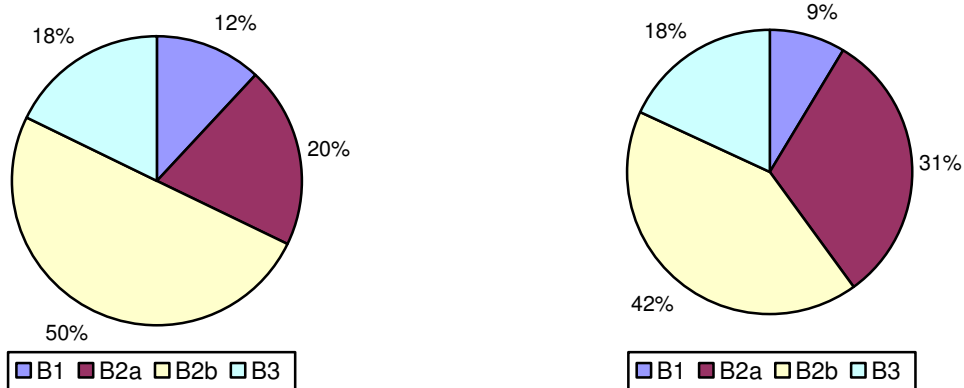
Tab. 02 Zuordnung der Kleingartenanlagen und Kleingärten zu den definierten Raumtypen

|             | B1       | B2a       | B2b       | B3        | Gesamt            |
|-------------|----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| KGV (KG)    | 16 (534) | 27 (1957) | 67 (2605) | 24 (1119) | <b>134 (6215)</b> |
| Anteil in % | 12% (9%) | 20% (31%) | 50% (42%) | 18% (18%) | <b>100%</b>       |

Quelle: RV & eigene Recherchen, 2017

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

Abb. 06 Räumliche Verteilung der Kleingartenanlagen (links) und Kleingärten (rechts)



Quelle: RV & eigene Recherchen, 2017

Eher abgelegene Kleingartenanlagen machen in beiden Fällen rund 18 Prozent aus. Dies spricht ebenfalls für die gut integrierten und somit auch fußläufig gut erreichbaren Lagen der meisten Anlagen.

Um die privaten und kommunalen Einzelgärten und Erholungsgrundstücke aus dieser Betrachtung nicht vollständig auszuschließen, wurden diese nach den bestehenden Gemarkungen und nicht nach Typen ermittelt und zusammengefasst. Eine Zuordnung zu den benannten Raumtypen ist nicht sinnvoll.

Tab. 03 Räumliche Ausprägung der Einzelgärten (A3 & A4) nach Gemarkung

| Gemarkung     | Kommunale Einzelgärten (A3) |                | Private Einzelgärten (A4) |                  |
|---------------|-----------------------------|----------------|---------------------------|------------------|
|               | Parzellen                   | Fläche in m²   | Parzellen                 | Fläche           |
| Chrieschwitz  | 33                          | 19.558         | 160                       | 127.593          |
| Großfriesen   | 0                           | 0              | 17                        | 14.466           |
| Haselbrunn    | 37                          | 22.510         | 53                        | 39.147           |
| Jößnitz       | 40                          | 46.394         | 157                       | 185.309          |
| Kauschwitz    | 21                          | 14.199         | 65                        | 87.205           |
| Kleinfriesen  | 1                           | 493            | 4                         | 3.744            |
| Meßbach       | 0                           | 0              | 3                         | 6.336            |
| Neundorf      | 6                           | 4.723          | 106                       | 73.507           |
| Oberlosa      | 19                          | 13.049         | 30                        | 20.421           |
| Plauen        | 119                         | 90.414         | 332                       | 288.574          |
| Reinsdorf     | 62                          | 68.009         | 40                        | 47.834           |
| Reißig        | 0                           | 0              | 12                        | 8.735            |
| Reusa         | 43                          | 22.477         | 7                         | 5.073            |
| Röttis        | 4                           | 3.314          | 16                        | 25.397           |
| Stöckigt      | 9                           | 7.373          | 53                        | 46.243           |
| Straßberg     | 4                           | 2.900          | 80                        | 36.650           |
| Tauschwitz    | 0                           | 0              | 30                        | 20.958           |
| Thiergarten   | 4                           | 5.300          | 59                        | 69.592           |
| Unterlosa     | 31                          | 32.004         | 47                        | 51.380           |
| Zwoschwitz    | 0                           | 0              | 24                        | 45.959           |
| <b>Summen</b> | <b>433</b>                  | <b>352.717</b> | <b>1.295</b>              | <b>1.204.122</b> |

Da die Gemarkungsgrenzen der Stadt sich nicht an den städtebaulichen Strukturen und den Stadtteilräumen orientieren, ist eine räumliche Interpretation der Ergebnisse recht schwierig. Es kann jedoch festgehalten werden, dass Einzelgärten und Erholungsgrundstücke sich analog den Kleingartenanlagen ebenfalls an die Kernstadt anschließen, aber auch recht häufig im ländlich geprägten Raum (z. B. in den Ortsteilen) zu finden sind.

Größere Ballungen von Einzelgärten und Erholungsgrundstücken finden sich in erster Linie im Süden der Stadt (Reuth- und Plattenhübel, Nach der Waldesruh) und in den Gemarkungen Neundorf, Jößnitz und Chrieschwitz. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigen, dass gerade an diesen Standorten ein hohes Potenzial an Grundstücken vorliegt, die perspektivisch als Eigenheimstandorte weiterentwickelt werden könnten. Somit ist davon auszugehen, dass die Anzahl und Fläche an Einzelgärten und Erholungsgrundstücken sukzessive zurückgeht, während zeitgleich die Anzahl und Fläche an Ein- und Zweifamilienhäusern zunimmt.

### **3 Strukturuntersuchung nach ausgewählten Merkmalen**

Die nachfolgenden Strukturuntersuchungen sollen aus dem vorliegenden Daten- und Informationsmaterial Auffälligkeiten und Zusammenhänge herausfiltern, die in den weiteren Schritten der Konzepterstellung, aber auch in der späteren Raumbeobachtung (Monitoring), einen Handlungsschwerpunkt bilden. Sie werden in der Regel nach folgendem Muster vorgenommen:

1. Untersuchungen und Aussagen zu den Kleingartenanlagen bzw. Kleingärten insgesamt und (sofern sinnvoll) geteilt nach A1 & A2
2. Untersuchungen und Aussagen zu den Raumtypen B1, B2a, B2b & B3
3. Untersuchungen und Aussagen zu den Einzelgärten (sofern möglich) und somit auch zur Gesamtsituation der Gärten

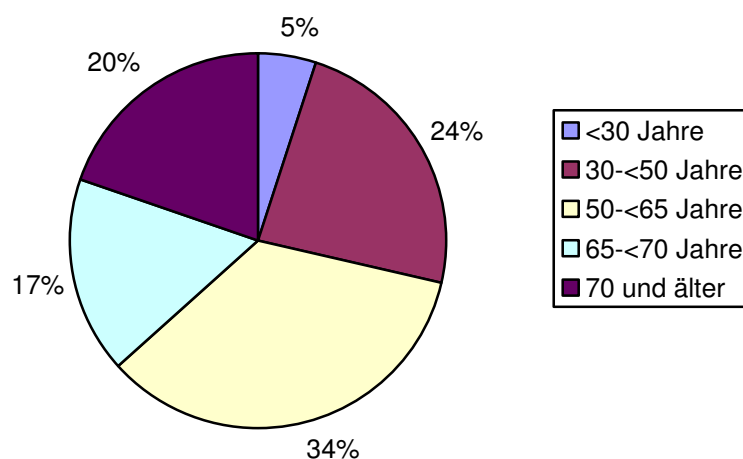
#### **3.1 Demografische Entwicklung/Situationsbeschreibung**

Belastbare Aussagen zur demografischen Entwicklung der letzten Jahre sind nur schwer zu treffen, da alle herkömmlichen Quellen zur Daten- und Informationsbeschaffung nicht aussagefähig sind (z. B. Einwohnermelderegister). Es muss sich nahezu ausschließlich auf die Aussagen der einzelnen Kleingarten-Vorstände im Rahmen der durchgeführten Befragung konzentriert werden. Somit handelt es sich genaugenommen um keine Betrachtung der demografischen Entwicklung, sondern eher eine Situationsbeschreibung.

Grundsätzlich ist zunächst festzustellen, dass auch die Kleingärten den demografischen Entwicklungstendenzen der Gesamtstadt unterliegen. Deren Ausprägung ist jedoch, gerade im Vergleich zu anderen Aspekten (z. B. Wohnungsleerstand), recht unterschiedlich. So konnte beispielsweise eine größere Leerstandswelle bei den Kleingärten u. a. durch eine erhöhte Inanspruchnahme – auch durch jüngere Nutzer – vermieden werden. Dennoch hat sich gerade der Altersdurchschnitt der Kleingartenpächter deutlich erhöht.

In der Befragung des RV wurden den Vorständen fünf Altersgruppen vorgegeben. Diese sollten nach eigener Einschätzung eine prozentuale Verteilung ihrer Kleingärtner zu diesen Gruppen vornehmen.

*Abb. 07 Altersverteilung der Kleingartenpächter*



*Quelle: Befragung der KGV 2017, RV, geschätzte Angaben*

Das Ergebnis zeigt deutlich, dass bereits heute über 70% der Kleingartenpächter 50 Jahre und älter sind. Über ein Drittel hat bereits das Rentenalter erreicht und teilweise deutlich überschritten. Bereits in fünf Jahren wird jeder fünfte Kleingartenpächter ein Hochbetagter (75 Jahre und älter) sein.

Doch für die Plauener Kleingärten existiert noch ein weiteres Problem, resultierend aus den demografischen Verwerfungen der Nachwendezeit. Dieses ist bisher kaum in Erscheinung getreten, wird aber in den kommenden Jahren immer präsenter. Mit der großen Übersiedlungswelle vor und nach dem Mauerfall zog es besonders viele junge Menschen von Ost nach West.

Auch in den Folgejahren mussten viele aufgrund des Arbeitsplatz- bzw. Ausbildungsplatzangebotes ihren Wohnstandort wechseln. Somit wurden häufig die bestehenden Familienverbände zerschnitten. Diese wären aber gerade jetzt bei der Übergabe oder Weiterreichung vieler Kleingärten der alten an die junge Generation nötig.

### **3.2 Anzahl und Größe der Kleingärtnervereine**

Die Stadt Plauen verfügt insgesamt über 134 Kleingarten-Vereine mit 6.215 Parzellen. Diese ergeben zusammenhängend eine Fläche von ca. 246 Hektar (entspricht in etwa 351 Fußballfeldern). Somit zählt Plauen bezüglich der Kleingärten im Verhältnis zur Einwohnerzahl zu den Spitzenreitern in Deutschland. Rein rechnerisch kommen auf jeden Plauener Bürger ca. 36,9 m<sup>2</sup> Kleingartenfläche. Nimmt man die Vielzahl an Einzelgärten noch hinzu, erhöht sich dieser Wert auf rund 61 m<sup>2</sup> Gartenfläche, die jedem Plauener theoretisch zur Verfügung stünde.

Vergleicht man allein die Kleingartenfläche je Einwohner mit anderen sächsischen Kommunen und dem Durchschnitt Berlins, so wird die sehr hohe Flächenausstattung besonders deutlich.

*Tab. 04 Vergleich der Kleingartenfläche je Einwohner*

|                                   | <b>Plauen<br/>(2017)</b> | <b>Potsdam<br/>(2007)</b> | <b>Chemnitz<br/>(2013)</b> | <b>Zwickau<br/>(2011)</b> | <b>Berlin<br/>(2004)</b> |
|-----------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| KG-Fläche je EW in m <sup>2</sup> | 36,9*                    | 20,0                      | 26,0                       | 29,0                      | 10,0                     |
| Unterschied zu Plauen in %        | 100                      | 54,2                      | 70,5                       | 78,6                      | 27,1                     |

*\*einschließlich Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen*

*Quelle: Kleingartenkonzepte der jeweiligen Vergleichsstädte & eigene Erhebungen*

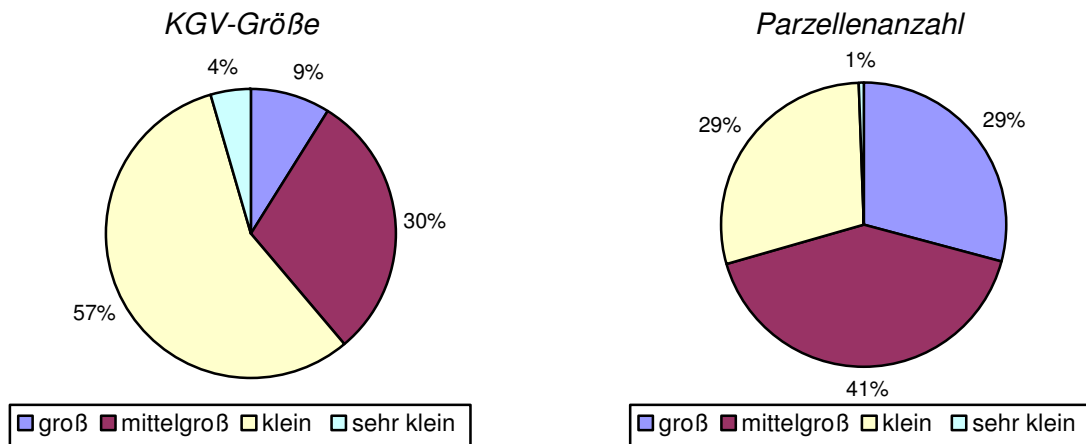
Das Bundesministerium für Raumordnung empfiehlt im GALK-DST Fachbericht „Das Kleingartenwesen als Teil der Stadtentwicklung“ eine optimale Flächengröße zwischen 10-17 m<sup>2</sup>/EW. Diese Flächengröße wird von Plauen deutlich überschritten. Selbst bei einem Abzug von 10 Prozent für Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen besitzt Plauen rund 106 Hektar Kleingartenfläche über dem empfohlenen Wert von 17 m<sup>2</sup>/EW. Dies entspricht einer Fläche von 150 Fußballfeldern und bei einer Durchschnittsgröße von 400 m<sup>2</sup> einer Kleingartenanzahl von ca. 2.650. Dies wären 42,6% aller Plauener Kleingärten.

Das große Angebot in Plauen birgt also – und gerade vor dem Hintergrund der langfristig ablaufenden Schrumpfungstendenzen – auch ein großes Risiko. Gerade die Vielzahl an kleineren Vereinen könnte dabei ein größeres Problem darstellen.

Um die aktuelle Situation zu verdeutlichen, wurden die Kleingärtnervereine ihrer Größe nach in vier Kategorien eingeteilt. Deren prozentuale Verteilung wurde im zweiten Schritt der tatsächlichen Parzellenanzahl jeder Kategorie gegenübergestellt. Dabei sind bezüglich der KGV-Größe folgende Einteilung vorgenommen worden:

- große Anlagen            100 Parzellen und mehr
- mittelgroße Anlagen    40 – 99 Parzellen
- kleine Anlagen           10 – 39 Parzellen
- Kleinstanlagen           weniger als 10 Parzellen

Abb. 08 Dimensionierung der Kleingärtnervereine



Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Im Ergebnis ist festzustellen, dass in Plauen mehrheitlich kleine und sehr kleine Kleingärtnervereine existieren (61%), die aber nur rund 30% der Parzellen umfassen. Die meisten Parzellen befinden sich in mittelgroßen Anlagen, die nahezu ein Drittel ausmachen. Aus dieser „Kleinteiligkeit“ erwachsen Vor- und Nachteile.

### 3.3 Bauliche Anlagen und Infrastrukturausstattung

Aufgrund der unterschiedlichen Größenstrukturen der Kleingartenanlagen ist natürlich auch deren infrastrukturelle Ausstattung recht unterschiedlich. So verfügen beispielsweise 41 Kleingartenanlagen über ein Vereinsheim. Hiervon sind 11 Objekte als Gaststätte verpachtet und öffentlich genutzt. Diese Öffentlichkeit bzw. Teilöffentlichkeit kann positive, aber auch negative Dinge bewirken. Es muss jedoch festgestellt werden, dass die Infrastrukturausstattung einer Anlage – und hierzu gehören neben den Vereinsheimen u. a. auch Fest- und Spielplätze, Lehrgärten oder auch Parkplätze innerhalb der Anlagen – künftig ein wesentliches Entscheidungskriterium bei der Neuverpachtung sein wird.

#### Infrastrukturausstattung

Seit Beginn der Kleingarten-Bewegung gehören nicht allein die Einzelparzellen zu einer Kleingartenanlage, sondern auch vielfältigste Gemeinschaftsanlagen: z. B. Lehrgärten, Gemeinschaftsgärten, Spiel- und Bewegungsplätze. Diese sind im Laufe der Zeit etwas in Vergessenheit geraten. Perspektivisch dürften sie jedoch aus zwei Gründen wieder deutlicher in den Fokus rücken:

- Attraktivitätserhöhung der Anlage für künftige Nutzergruppen
- Leerstands-Bewältigung (Nachnutzungsoption)

Folgende Infrastrukturausstattungen sind gegenwärtig vorhanden:

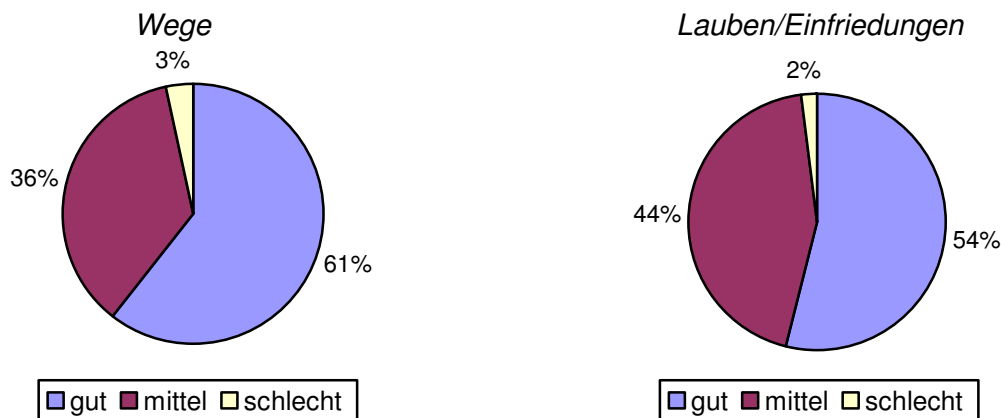
- 41 Vereinsheime (30,6%), davon 11 Objekte als öffentliche Gaststätte
- 42 Festplätze (31,3%)
- 11 Spielplätze (8,2%)
- 11 Lehrgärten (8,2%)

An diese Stelle muss jedoch auch erwähnt werden, dass rund 45 Prozent der Kleingartenanlagen über keinerlei Infrastrukturausstattung verfügt. Hier befinden sich ausschließlich Kleingärten und Wege.

Zustand der baulichen Anlagen

Auch der Zustand der baulichen Anlagen trägt deutlich zur Attraktivität einer Anlage bei. Im Mittelpunkt der Untersuchungen stand hierbei speziell der Zustand der Wege sowie der Lauben bzw. Bungalows und Einfriedungen.

Abb. 09 Baulicher Zustand der ...



Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Der überwiegende Teil der Befragten schätzt den baulichen Zustand der Wege und der Lauben bzw. Einfriedungen als „gut“ ein. Lediglich 3 Prozent der Befragten haben die Wegequalität mit „schlecht“ bewertet. Auffälligkeiten im Zusammenhang zwischen schlechter Wegequalität und Befahrbarkeit der Anlage waren nicht festzustellen.

Nicht wenige bauliche Anlagen in Kleingartenanlagen stehen im Verdacht eines hohen Schadstoffanteils. Dieser könnte sich perspektivisch und hier besonders bei aufgegebenen Gärten als äußerst problematisch erweisen. In diesem Falle bliebe der Verein auf den hohen Entsorgungskosten (Sondermüll) sitzen.

### **3.4 Angebot & Nachfrage**

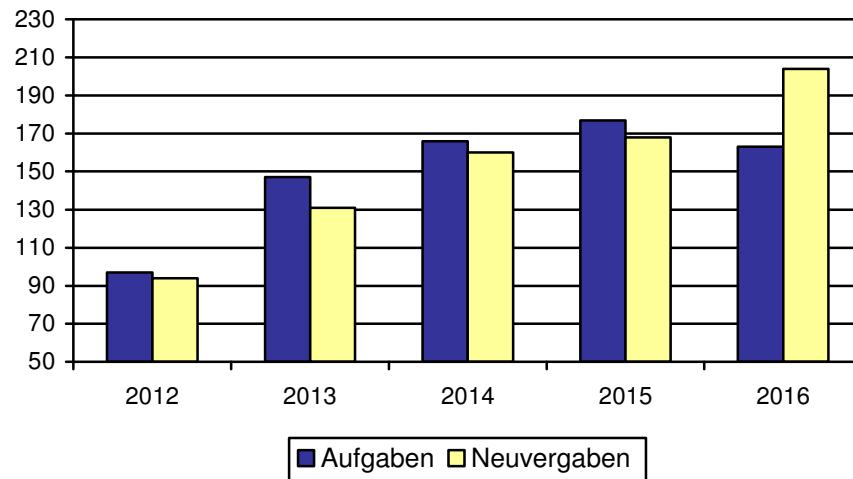
#### Aufgaben und Neuvergaben

Die Aufgaben von Kleingärten und deren Neuvergabe stehen in engem Bezug zur Leerstandssituation. Dennoch ist es nicht möglich, aus dem Entwicklungsverlauf der Aufgaben und Neuvergaben eins zu eins auf die Entwicklung des Leerstandes zu schließen. Ein Grund hierfür ist die Tatsache, dass auch Umnutzungen oder Zusammenlegungen leerstehender bzw. aufgebener Kleingärten vorgenommen werden.

Bei der Betrachtung der zurückliegenden fünf Jahre ist zunächst auffällig, dass die Fluktuation jährlich zugenommen hat, was nicht zuletzt daran liegt, dass beispielsweise neun KGA im Jahre 2016 erstmals Zahlen liefern konnten. Gab es 2012 lediglich 191 Veränderungen, so verdoppelte sich diese Zahl bis 2016 auf 400. Dabei pegeln sich die Kleingarten-Aufgaben bei ca. 170 ein. Die Neuvergaben verzeichnen indes einen stetigen Anstieg, der besonders im Jahr 2016 sehr hoch ausfiel.

Nachdem über vier Jahre lang die Aufgaben über den Neuvergaben lagen und somit ein theoretischer Leerstand von 34 Kleingärten entstand, konnte dies mit dem sprunghaften Anstieg der Neuvergaben 2016 mehr als kompensiert werden. In der Fünfjahresbilanz ergibt sich somit ein leichtes Plus von 16. Mit anderen Worten: In den letzten fünf Jahren wurde der Leerstand allein durch Neuvergaben um 16 Kleingärten abgebaut.

Abb. 10 Aufgaben und Neuvergaben von Kleingärten



Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Bemerkungen: - 19 KGA führen keine Statistik

- 9 KGA lieferten 2016 erstmals Zahlen

Über die Gründe dieser sich steigenden Inanspruchnahme lässt sich nur spekulieren. Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass aufgrund der gestiegenen Sicherheitsbedenken vieler Menschen ein Umdenken in der Gesamtausrichtung der Freizeitgestaltung einhergeht. Größere Metropolen oder Veranstaltungen werden zunehmend gemieden. Es erfolgt nicht selten eine Rückbesinnung auf die Freizeitgestaltung vor Ort. Hiervon profitieren u. a. auch die Kleingärten. Es kann jedoch auch der Fall sein, dass bei Überschreibungen von Kleingärten zwar die Neuverpachtung, aber nicht die Kündigung der bestehenden Pachtverträge (als Aufgabe) statistisch erfasst wird.

In 22 Kleingartenanlagen existieren laut Umfrage Wartelisten. Zum Umfang bzw. zur Länge dieser Listen gibt es jedoch keine Angaben. Es ist jedoch grundsätzlich ein guter Anzeiger, dass in einigen Anlagen die Nachfrage über dem Angebot liegt und somit auch für deren Attraktivität spricht.

### Leerstandssituation

Über viele Jahre hinweg erwiesen sich die Kleingärten gegenüber der demografischen Entwicklung als weitestgehend resistent. Durch Zusammenlegungen, Umnutzungen, aber auch einer erhöhten Inanspruchnahme, gelang es, die Leerstandssituation auf einem äußerst niedrigen Level zu halten.

Über den sehr guten Rücklauf der Befragung des RV (97%) ließen sich äußerst verlässliche Daten zu den Leerständen ermitteln. In den 130 teilnehmenden Kleingärtnervereinen (A1&A2) wurden 6.009 Parzellen ermittelt. Davon standen 239 zum Tag der Meldung leer. Das entspricht einer **Leerstandsquote von 4,0%**. 56,1% dieser Kleingärten (134 absolut) stehen bereits seit zwei Jahren und länger leer. Sie gelten daher als schwer vermittelbar.

Kleingärten, die im RV organisiert sind, liegen mit 3,8% leicht unter dem Gesamtschnitt. Mit 5,0% liegen die Kleingärten, die nicht im RV organisiert sind, hingegen leicht über den Schnitt.

Räumlich kann festgestellt werden, dass der Leerstand mit zunehmender Entfernung zu der (mehrgeschossigen) Wohnbebauung leicht zunimmt. So lag der Leerstand bei innerstädtischen Anlagen bei 2,1%, während er fernab urbaner Bebauungsstrukturen (B2b & B3) über vier Prozent betrug. Trotz des Leerstandes gibt es in allen Raumkategorien auch Anlagen mit Wartelisten.

Aussagen zur Leerstandssituation bei den Einzelgärten und Erholungsgrundstücken sind schwierig. Aufgrund der Erkenntnisse über die stadteigenen Grundstücke und das subjektive Erscheinungsbild bei den privaten Einzelgärten und Erholungsgrundstücken kann jedoch die These aufgestellt werden, dass sich der Leerstand in diesem Bereich gegen Null bewegt.

### Aktuelle Nachfragesituation

Nach Jahren einer stetigen Entwicklung, in deren Verlauf die Kleingartenaufgaben immer wieder die Neuverpachtungen leicht überstiegen (s. Abb. 08) und somit der Leerstand zunahm, ergab sich 2016 ein völlig verändertes Bild. An Hand der erfolgten Befragung kann auch nachgewiesen werden, dass sich die aktuelle Nachfragesituation – zumindest für die Kleingärten im RV – positiv gestaltet.

Allein 2016 gab es 307 registrierte Anfragen bei den Kleingärtnervereinen. Somit übertraf die Nachfrage den aktuellen Leerstand deutlich. Bei zwei Dritteln führte dies auch zu einer Neuverpachtung (2016: 204).

Tab. 05 Nachfrage nach Kleingärten 2016

|                              | Leerstand | Nachfragen | Bilanz |
|------------------------------|-----------|------------|--------|
| Kleingärten im RV (A1)       | 220       | 300        | + 80   |
| Kleingärten nicht im RV (A2) | 19        | 7          | - 12   |
|                              | 239       | 307        | + 68   |

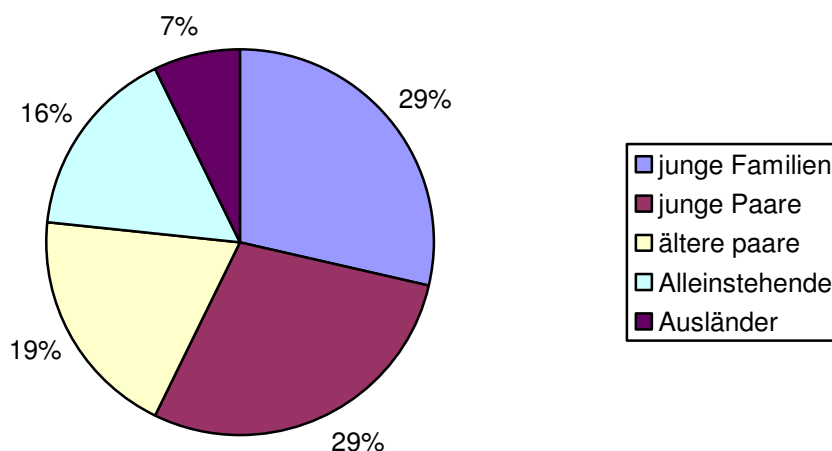
Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Die Verteilung der Nachfrage gestaltet sich jedoch unterschiedlich. Kleingärten im RV werden lt. Umfrage deutlich häufiger nachgefragt, als Kleingärten, die nicht im RV organisiert sind. Räumlich übersteigt in allen vier Kategorien die aktuelle Nachfrage den vorhandenen Leerstand.

### Wer fragt Kleingärten nach?

Zur Beantwortung dieser Frage wurden fünf typischer Nutzergruppen vorgegeben, ohne diese jedoch konkret nach Altersgruppen abzugrenzen. Das Ergebnis mag etwas überraschen, ist jedoch in seiner Ausprägung eindeutig.

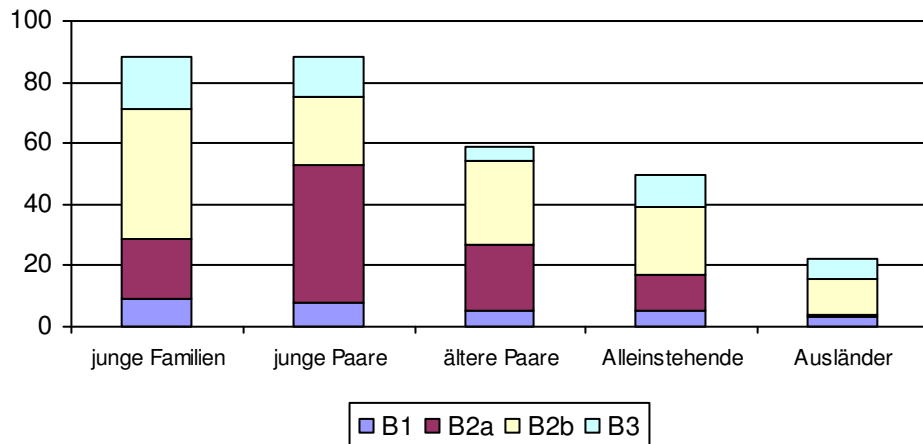
Abb. 11 Nachfragende Nutzergruppen 2016



Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Annähernd 60% der nachfragenden Nutzergruppen sind junge Familien oder Paare. Somit könnte nicht allein dem Leerstand begegnet, sondern auch der massiven Überalterung der KGA entgegengewirkt werden. Besonders interessant ist der Anteil der nachfragenden Ausländer. Hieraus ergibt sich ein wichtiger Indikator für den Monitoring- und Evaluierungsprozess, um feststellen zu können, inwieweit hieraus in den nächsten Jahren eine perspektivische Zielgruppe erwachsen könnte.

Abb. 12 Durch Nutzergruppen nachgefragte Raumtypen 2016



Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Der Betrachtung der durch die jeweiligen Nutzergruppen nachgefragten Raumtypen sollte momentan kein allzu großes Gewicht beigemessen werden, da es sich um eine Momentaufnahme handelt. Erst im weiteren Beobachtungsverfahren ist es möglich, sich abzeichnende Gesetzmäßigkeiten abzulesen.

### 3.5 Eigentumssituation

Die Untersuchung der Eigentumsverhältnisse gestaltet sich recht schwierig, da nahezu alle klassischen, aber auch Sonderformen existieren. Hierfür eine verlässliche Übersicht oder Statistik zu erstellen, ist kaum möglich. Allein die Untersuchung nach Flurstücks-Flächen innerhalb einer Kleingartenanlage ist äußerst schwer, da sich bei der Entstehung der Kleingartenanlagen nicht immer an die Flurstücksgrenzen gehalten wurde. So kam es sehr häufig zu Flurstücksteilungen bzw. wurden sehr kleine Teilflächen der jeweils anderen Eigentumsform in der Kleingartenanlage beibehalten.

Tab. 06 Übersicht zur Eigentumssituation

| Grundstruktur | Eigentümer        | Konstellation                   | Anzahl |
|---------------|-------------------|---------------------------------|--------|
| Monostruktur  | kommunal          | KGA = ein Flurstück             | 1      |
|               |                   | KGA = Teil eines Flurstücks     | 8      |
|               |                   | KGA = mehrere (Teil-)Flurstücke | 36     |
|               |                   | Parzelle = Flurstück            | 0      |
|               | privat            | KGA = ein Flurstück             | 6      |
|               |                   | KGA = Teil eines Flurstücks     | 15     |
|               |                   | KGA = mehrere (Teil-)Flurstücke | 20     |
|               |                   | Parzelle = Flurstück            | 2      |
| Mischstruktur | kommunal & privat | KGA = mehrere (Teil-)Flurstücke | 44     |
|               |                   | Parzelle = Flurstück            | 2      |

Quelle: RV / GIS/ Tiefbau-Kartendienst

Die Analyse der Eigentumssituation kann theoretisch noch weitaus tiefgründiger erfolgen. So könnten beispielsweise die Flurstücke auf privatem Grund in eigen- oder fremdgenutztes Eigentum unterschieden werden. Hierfür wären jedoch aufwendige Recherchen notwendig, die gegenwärtig nur schwer darstellbar sind.

Fakt ist jedoch, dass spätestens bei der Aufstellung der Handlungsempfehlungen und der Beschreibung des Umsetzungskonzeptes die Eigentumsverhältnisse eine wichtige Rolle spielen und dementsprechend berücksichtigt werden müssen.

### **3.6 Anbindung und Erreichbarkeit**

Unter dem Punkt „Anbindung und Erreichbarkeit“ der Kleingartenanlagen werden folgende Merkmale unter die Lupe genommen:

- fußläufige Erreichbarkeit
- Anbindung an den ÖPNV
- Erreichbarkeit mit dem MIV (motorisierter Individualverkehr), einschließlich Parken
- öffentliche Zugänglichkeit & Rettungswege
- Mediale Ausstattung

Der Aspekt der Anbindung und Erreichbarkeit darf nicht allein unter heutigen Gesichtspunkten betrachten werden. Er spielt auch bei künftigen Neuverpackungen von Kleingärten ein wichtiges Entscheidungsmerkmal.

#### **Fußläufige Erreichbarkeit**

Mit der Einteilung nach Raumtypen (B1-B3) wurde diesem Punkt bereits Beachtung geschenkt (s. Tab. 1). Wichtig ist sicherlich die Tatsache, dass mit fortschreitender Überalterung der Gesellschaft gerade die fußläufige Erreichbarkeit an Bedeutung zunehmen wird. Dies gilt weniger bei Neuvergaben, als vielmehr für das Durchschnittsalter bei der Aufgabe von Kleingärten.

Es ist daher davon auszugehen, dass sich das Durchschnittsalter der Kleingartenanlagen nach Raumtypen immer differenzierter entwickelt. So werden perspektivisch innerstädtische Anlagen (B1) ein deutlich höheres Alter erreichen als Anlagen des Raumtyps B3 (Einzellagen). Dieses Erkenntnis ist besonders für eine künftige Profilausrichtung einer jeden Anlage wichtig und hier besonders die Frage: Wer ist/sind meine Hauptzielgruppe(n)?

#### **ÖPNV-Anbindung**

Die ÖPNV-Anbindung der Kleingartenanlagen spielt aktuell eine eher nachrangige Rolle. Plauen profitiert hierbei sicher vom sehr gut ausgebauten Straßenbahn- und Stadtbus-Netz. Doch auch hier könnte sich mit zunehmender Überalterung der Gesellschaft ein deutlicher Bedeutungszuwachs einstellen.

In der Befragung des RV schätzten 88 Vereine die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als gut ein (67,7%). Dies deckt sich mit den vorgenommenen Untersuchungen zur fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen des Straßenbahn- und Stadtbus-Netzes. Die gute Anbindung an das ÖPNV-Netz kann somit durchaus als eine Stärke in Plauen gesehen werden.

Verknüpft man die Merkmale „ÖPNV-Anbindung“ und „Leerstand“, so stellt man fest, dass gut angebundene Anlagen mit 3,2% Leerstand deutlich besser liegen als Anlagen, die eher schlecht an das ÖPNV-Netz angebunden sind (5,5%).

### Erreichbarkeit mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV)

Auch wenn die Qualität mancher Zubringerstraßen bzw. –wege recht unterschiedlich ist, lässt sich jede Kleingartenanlage mit dem motorisierten Individualverkehr erreichen. Die Erreichbarkeit der einzelnen Parzellen ist jedoch sehr unterschiedlich. Nicht zuletzt durch die Umsetzung der Richtlinien zur Grüngutentsorgung hat diese aber in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.

25 Anlagen können beispielsweise mit einem PKW vollständig befahren werden (19,2%). Hier ist die Erreichbarkeit einer jeden Parzelle gegeben. Bei weiteren 50 Anlagen sind zumindest die Hauptwege mit einem PKW befahrbar. Bleiben 55 Kleingartenanlagen (42,3%), die lediglich angefahren werden können.

Laut Bundeskleingartengesetz darf in einer Parzelle grundsätzlich nicht geparkt werden. Sechs Plauer Anlagen genießen diesbezüglich noch Bestandschutz, der jedoch im Zuge der Neuverpachtungen nach und nach entfällt. In diesem Zusammenhang und die Tatsache, dass nur in einem äußerst geringem Maße in der Parzelle geparkt werden kann (4,6%), ist es doch sehr erstaunlich, dass ein Stellplatzproblem in keiner der befragten Anlagen gesehen wird. Dabei bestehen zumindest bei den innerstädtischen und bei den an die Wohnbebauung angrenzenden Kleingartenanlagen Überschneidungen mit dem Anwohnerparken.

### Öffentliche Zugänglichkeit

Öffentliche Zugänglichkeit heißt, dass auch Vereinsfremde die Kleingartenanlage besuchen oder durchqueren können. In den elf Anlagen mit einer öffentlichen Gaststätte ist dies ohnehin gegeben. Laut Befragung existieren in Plauen 82 öffentlich zugängliche Anlagen. Dies entspricht nur 63 Prozent. Dabei ist aber eine 100%ige Zugänglichkeit nicht immer gewährleistet. So bleiben beispielsweise bei Anlagen mit mehreren Außentoren nur die Hauptwege offen (z. B. „Ostvorstadt 1921 e.V.“).

48 Kleingartenanlagen in Plauen sind nicht öffentlich zugänglich, obwohl dies nach Bundeskleingartengesetz zu gewährleisten ist. Hier bleiben die Vereinsmitglieder weitestgehend unter sich. Dies geschieht in erster Linie aus Sicherheitsgründen und zur Vorbeugung gegen Vandalismus. Perspektivisch wird die Diskussion über eine öffentliche Zugänglichkeit immer wieder im Spannungsfeld zwischen Sicherheitsbedenken und einer „Öffnung der Anlage nach außen“ geführt werden.

Ein weiteres Problemfeld stellt die Absicherung der Rettungswege, einschließlich deren Ausschilderung (Rettungsplan), dar. Gegenwärtig ist es mehr als fraglich, ob in allen Kleingartenanlagen eine schnelle und problemlose Gefahrenabwehr (z. B. bei Feuer) oder die Rettung von Mensch und Tier erfolgen kann. Im Mai 2017 konnte in der Kleingartenanlage „Volkshain e.V.“ ein Übergreifen eines Brandes auf angrenzende Parzellen nur durch das schnelle Eingreifen der Feuerwehr verhindert werden.

### Mediale Ausstattung

Grundsätzlich sind alle Kleingartenanlagen recht gut mit technischer Infrastruktur ausgestattet. Gerade das Thema „Wasserversorgung“ – und hier speziell das Auf- und Abdrehen – ist in vielen Anlagen auch ein willkommener Moment zur gemeinschaftlichen Ausgestaltung des Vereinslebens.

Hervorzuheben ist an dieser Stelle eine Kleingartenanlage, die über keine Stromversorgung verfügt. Diese Anlage sieht aber darin keinen Nachteil, sondern eher ein Alleinstellungsmerkmal zur Beruhigung im Vereinsleben. Inwieweit dies perspektivisch einmal ein Wettbewerbsvorteil oder –nachteil sein kann, bleibt offen.

### 3.7 Aktivitäten & Finanzierung

Die Befragung des Regionalverbandes umfasste auch die Ermittlung dringender Probleme. Hierbei wurden u. a. die mangelnde Bereitschaft zur Teilnahme an Arbeitseinsätzen und zur Vorstandsarbeit sowie „hohe Kosten“ genannt.

Grundsätzlich muss aber vorangestellt werden, dass auch die strukturellen Veränderungen innerhalb unserer Gesellschaft – und hier speziell die wirtschaftlichen Strukturveränderungen – nicht ausgeblendet werden dürfen. Allein durch den hohen Pendleranteil in Plauen – und hier speziell die Wochenpendler in den süddeutschen Raum – ist für manch jungen Kleingartenpächter die Zeit für ein entsprechendes Engagement nur stark eingeschränkt gegeben. Auch die steigende Zahl von Arbeitnehmern mit mehreren Arbeitsverhältnissen bindet viele junge Menschen.

#### Aktivitäten

Für die Attraktivität einer Kleingartenanlage stehen nicht nur die materiellen Dinge, sondern auch die inhaltliche Ausgestaltung des Vereinslebens. Häufig werden der Zusammenhalt und das Miteinander einer Anlage höher eingeschätzt als beispielsweise Lage und Erreichbarkeit oder störende Einflüsse.

Grundsätzlich lassen sich vier Handlungsfelder benennen:

- Arbeitseinsätze zum Erhalt oder zur Verschönerung der Anlage
- Projekte & Wettbewerbsteilnahmen
- Festivitäten (Sommerfest, Hexenfeuer,...)
- Marketing (Internetauftritt, Präsentationen,...)

Tab. 07 Aktivitäten der Kleingärtnervereine 2016

| Aktivitäten                            | Anzahl |
|----------------------------------------|--------|
| Arbeitseinsätze                        | 444    |
| Sommerfeste (gesamt)                   | 68     |
| davon interne Feste                    | 42     |
| davon öffentliche Feste                | 26     |
| Projekte (gesamt)                      | 4      |
| davon mit Schulklassen/Kindergärten    | 2      |
| Teilnahme an Wettbewerben              | 14     |
| Präsentationen (z. B. bei Stadtfesten) | 3      |

Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Die Aktivitäten der Kleingärtnervereine konzentrieren sich in erster Linie auf diverse Arbeitseinsätze (ca. 3,5 Arbeitseinsätze je KGV im Jahr) und die Ausgestaltung des Sommerfestes (52,3%). Alle weiteren Aktivitäten sind eher selten und bilden somit die Ausnahme.

Allein die Anzahl an Arbeitseinsätzen ist jedoch keine qualitative Aussage. Viele Anlagen monieren die sinkende Bereitschaft der Vereinsmitglieder, an solchen Einsätzen teilzunehmen. Der bekannte Ausspruch: „Immer wieder dieselben.“ trifft das Problem wohl im Kern. Gleiches gilt für die Organisation, Ausgestaltung und Absicherung der Sommerfeste und hierbei insbesondere der öffentlichen Sommerfeste.

Neben der öffentlichen Beachtung sind Sommerfeste eigentlich eine willkommene Einnahmequelle für die Vereinskasse. Dennoch scheuen viele Vereine das Risiko, denn nur 20% führten 2016 ein Sommerfest mit Publikumsverkehr durch. In manchen Fällen dürften sich häufig Aufwand und Nutzen nicht rechnen. Zudem ergeben sich bei 130 Vereinen rein organisatorisch zahlreiche Terminüberschneidungen.

Enttäuschend hingegen ist die Anzahl der restlichen Aktivitäten. Dies lässt sich auch auf die Internet-Präsentation ausweiten, obwohl diese nicht speziell hinterfragt wurde. Gegenwärtig dürften gerade einmal 10% der Kleingärtnervereine einen Internet-Auftritt besitzen. Insgesamt ergreifen nur 40% der Vereine Maßnahmen zur Bewerbung der Kleingartenanlage. Somit tritt natürlich die öffentliche Wahrnehmung mancher Anlagen in den Hintergrund. Viele der Plauener Kleingartenanlagen sind der Bevölkerung daher völlig unbekannt.

Ein weiteres Problem mangelnden Engagements zeigt sich in der Besetzung der Vereinsvorstände. Viele Kleingärtnervereine benennen dieses Problem als das gegenwärtig Gravierendste. In der Konsequenz zeigen sich viele Vereinsvorstände mit einem hohen Altersdurchschnitt und beschränken sich in ihrem Handeln auf ein Mindestmaß. Somit bleiben häufig notwendige Veränderungen, gerade in der Vermarktung und öffentlichen Wahrnehmung, auf der Strecke.

Mitunter schlägt sich dies in der Stimmungslage nieder. Lediglich 50% der Kleingärtnervereine schätzen ihr gegenwärtiges Stimmungsbild als „gut“ ein. Fünf Vereine sprechen sogar von einem schlecht Klima innerhalb der Anlage.

### Finanzierung

Die Finanzierung der Kleingärtnervereine ist in den entsprechenden Gesetzestexten, Richtlinien und Verordnungen klar geregelt und soll an dieser Stelle nicht explizit erläutert werden. Fakt ist, dass der niedrige Pachtzins von 8,8 Cent je m<sup>2</sup> Kleingartenfläche eine nicht unwesentliche Entscheidungsgrundlage für einen Kleingarten ist. Gerade für Nutzergruppen mit einem eher geringen Haushaltseinkommen ist der Kleingarten eine lukrative Entscheidung.

Ein Teil der Einnahmen (z. B. Pacht, Wasser- und Stromgeld) sind sogenannte Durchlaufposten, die nicht im Verein verbleiben. Der Bildung von Rücklagen (z. B. durch Einnahmen Sommerfest oder Spenden) sind durch die Gemeinnützigkeit der meisten Kleingärtnervereine klare Grenzen gesetzt. In der Regel sind diese Einnahmen zeitnah zu verwenden, um seine Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten und notwendige Investitionen zu tätigen.

Unabhängig von der Leerstandsquote und der Zahlungsmoral der einzelnen Mitglieder ist der jeweilige Kleingärtnerverein verpflichtet, die fällige Pachtsumme an den Regionalverband zu zahlen, der die Gesamtsumme wiederum an die Kommune weiterreicht. In Plauen ist dies die Gebäude- und Anlagenverwaltung (GAV). Zwei Prozent dieser Summe fließen als sogenannte Instandhaltungspauschale wieder zum Regionalverband zurück und können von den Mitgliedsvereinen auf Antrag abgerufen werden. Diese Pauschale liegt bei ca. 2.200 EURO und ist über einen unbefristeten Vertrag geregelt.

Im Jahr 2016 wurde auf den Rücklauf der Instandhaltungspauschale zugunsten einer Beräumung brachgefallener Parzellen in der Kleingartenanlage „Milmesgrund e.V.“ verzichtet. Da der Regionalverband die Summe in der Regel an die Kleingärtnervereine weiterleitet, steht diese dem Verband auch nicht für seine Verwaltungstätigkeit zur Verfügung. Von Seiten des Regionalverbandes wird bereits seit längerer Zeit die Verhältnismäßigkeit der Summe z. B. gegenüber Sportvereinen kritisiert.

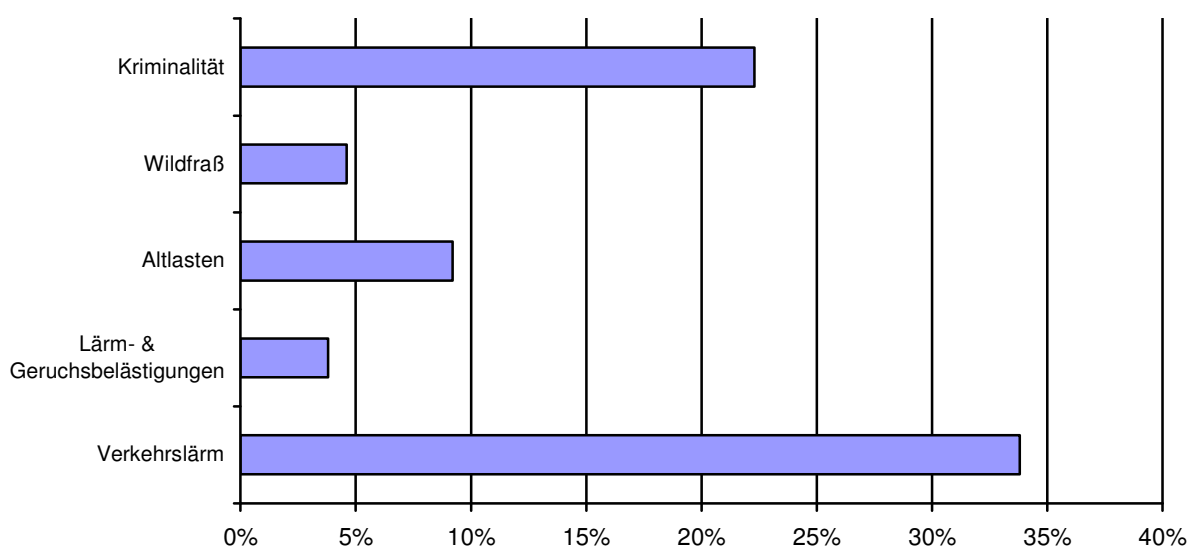
Im Vergleich zu anderen Kommunen liegt Plauen mit der Instandhaltungspauschale im unteren Bereich. So erstattet beispielsweise die Stadt Crimmitschau bei 4 Cent je m<sup>2</sup> Kleingartenfläche 10% Instandhaltungspauschale plus 5.000 EURO zusätzlich. Glauchau erhebt 6 Cent je m<sup>2</sup> und gibt hiervon 50% für die Vereine und für Verwaltungstätigkeit zurück.

### 3.8 Belastungen & allgemeine Nutzungskonflikte

Die Herausarbeitung und Bewertung von Belastungen oder Nutzungskonflikten ist äußerst schwierig, denn hierbei stehen die aktuelle, meist subjektive, Einschätzung der Nutzer den perspektivischen Vermarktungschancen teilweise recht konträr gegenüber. Nicht wenige Nutzer haben sich an bestimmte Situationen im Laufe der Zeit gewöhnt und nehmen diese nicht mehr als Problem oder Konflikt wahr bzw. haben sich damit arrangiert. Bei einer möglichen Neuvergabe werden aber diese Kleingärten nicht mehr nachgefragt, besonders dann, wenn ausreichend Alternativen gegeben sind. Die Standorte der schwer vermarktbarsten Kleingärten (mind. 2 Jahre Leerstand) können hierbei einen wichtigen Indikator bilden.

Bei der Befragung des RV standen die verschiedenen Beeinträchtigungen zur Diskussion. Hieraus ergab sich folgendes Bild:

Abb. 13 Negativbeeinträchtigungen der Kleingartenanlagen



Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Verkehrslärm und Kriminalität stellen für die Kleingärtnervereine momentan die größten Probleme dar. Beides Punkte, die gerade nach deutscher Wiedervereinigung deutlich zugelegt haben und vermutlich auch in den nächsten Jahren anwachsen werden. Alle weiteren Probleme liegen teils deutlich unter 10% bzw. sind spezifische Einzelnennungen (z. B. Probleme mit angrenzender Landwirtschaft oder stillgelegter Heiztrasse). Erwartete Nutzungskonflikte, wie beispielsweise beim ruhenden Verkehr (Anwohnerparken), bleiben hingegen völlig unerwähnt.

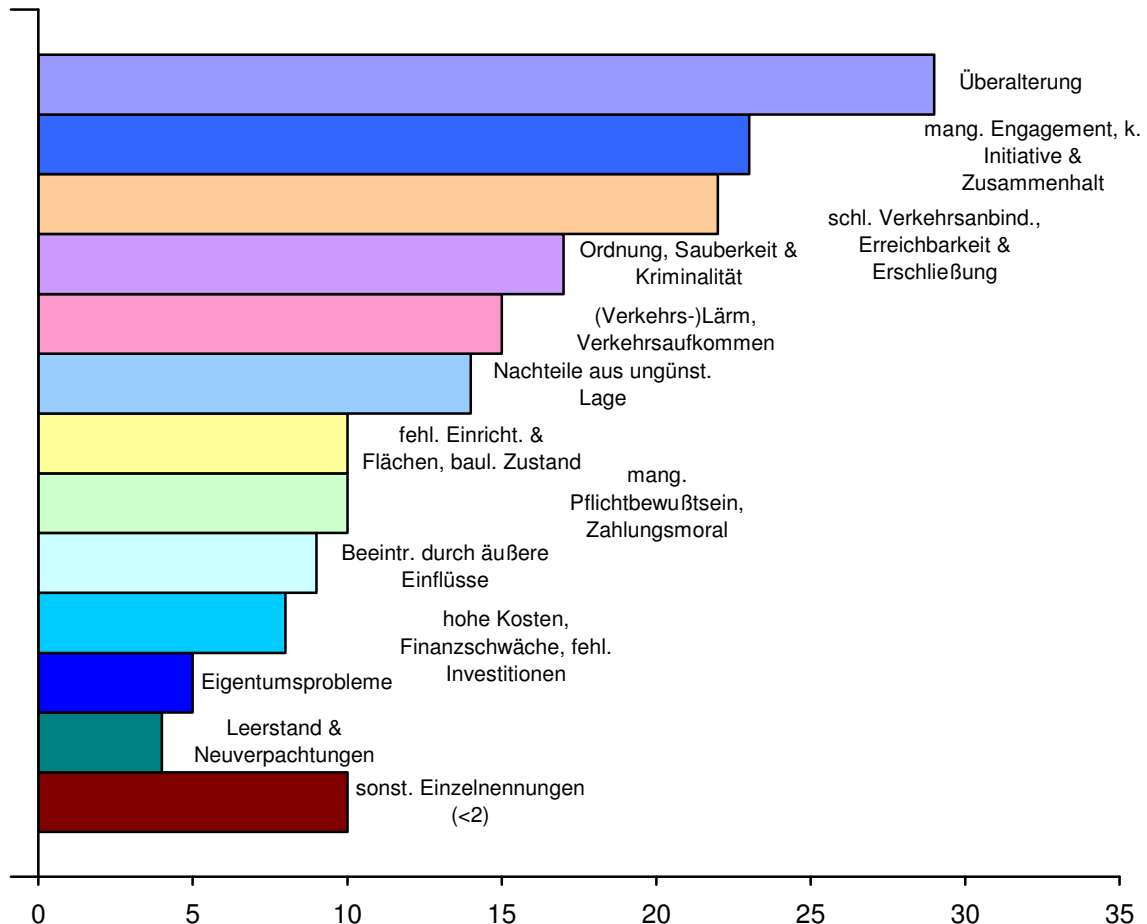
Die Tatsache, dass jede dritte Kleingartenanlage über Verkehrslärm klagt, muss natürlich hinsichtlich der Auswirkungen auf die perspektivischen Vermarktungschancen im Rahmen des Monitoring-Verfahrens näher untersucht werden. Aktuell lässt sich bei den betroffenen Anlagen keine erhöhte Leerstandsquote nachweisen. Dies könnte sich aber in Zukunft ändern.

Probleme mit Kriminalität resultieren in erster Linie aus den persönlichen Erfahrungen der Vorstände. Betroffen sind dabei eher die innerstädtischen Anlagen. Eine Auswertung nach Raumtypen ergab, dass die Nennung des Problems mit zunehmender Entfernung vom urbanen Stadtkern deutlich abnimmt. So nannten 31,3% der B1-Anlagen die Kriminalität als Problem. Bei den B3-Anlagen liegt dieser Wert bei 4,5%.

Schwächen & explizite Problemlagen

Mit der Befragung des Regionalverbades konnten auch die gravierendsten Schwächen bzw. Problemlagen der Anlage bzw. des Vereins benannt werden. Rund 70 Prozent der Vereine nutzten diese Möglichkeit, deren individuelle Nennungen sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Abb. 14 Schwächen der Kleingartenanlagen



Quelle: Befragung der KGV 2017, RV

Es erstaunt zunächst, dass die Problematik des Parzellenleerstandes und der Neuverpachtung eher in den Hintergrund rückt. Viel größere Probleme werden bei der Überalterung und dem mangelnden Engagement der Mitglieder gesehen. Bei Letzterem bezieht sich dies sehr häufig auch auf die Besetzung des Vereinsvorstandes. Am besten lässt es sich wohl mit den Sätzen zusammenfassen:

**„Der einstige gute Zusammenhalt und die zahlreichen Aktivitäten lassen sich aufgrund der zunehmenden Überalterung immer schwieriger aufrechterhalten. Nachrückenden, jungen Mitgliedern fehlt es häufig an Zeit, am notwendigen Engagement und dem Willen zur Initiative.“**

Abschließend bleibt positiv festzuhalten, dass in vielen Kleingärtnervereinen die Erkenntnis vorhanden ist, dass die schwierigsten Problemlagen eher im Inneren zu finden sind.

Unter Punkt 4 (Stärken-Schwächen-Profil) werden die genannten Schwächen noch einmal den abgefragten Stärken der Anlagen gegenübergestellt und entsprechende Kernaussagen formuliert.

### **3.9 Nutzungskonflikte in Bezug auf raumordnerische Überlegungen und Entwicklungsstrategien der Kommune**

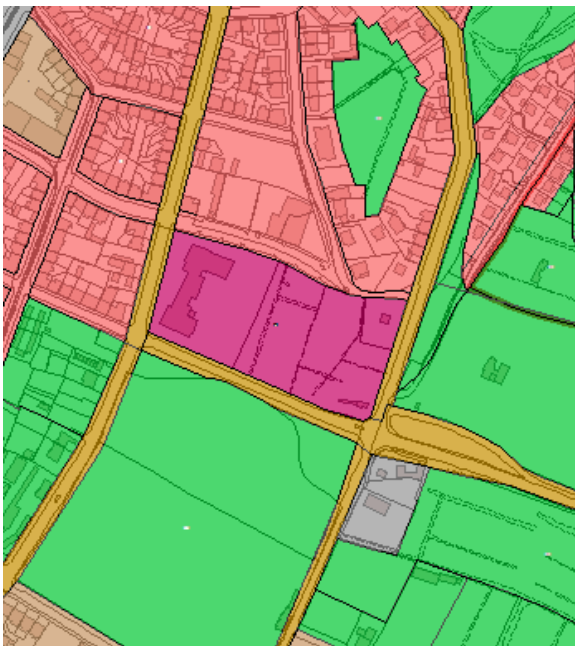
Die Untersuchung zu diesem Punkt ergibt sich zwangsläufig durch die aktuelle Diskussion zum Standort der Dreifeldsporthalle am Lessing-Gymnasium. Um die Anlagen langfristig zu sichern und den jeweiligen Vereinsmitgliedern auch Planungssicherheit zu geben, erfolgt eine Auseinandersetzung mit den formellen (Flächennutzungsplan) und informellen Planungen (InSEK) der Stadt Plauen.

Da das Kleingarten-Konzept der Stadt Plauen künftig als Teilfachkonzept des InSEK „Stadtkonzept Plauen 2033“ fungieren und entsprechend fortgeschrieben werden soll, wirkt es aber im Umkehrschluss auch auf die oben genannten Planungen. Ein Ziel des Konzeptes ist es, Einfluss auf die strategischen Planungen der Stadt zu nehmen.

#### Flächennutzungsplan

Von den 134 Kleingartenanlagen in Plauen gelten 123 Anlagen (91,8%) im Flächennutzungsplan als langfristig gesichert (Ausweisung als Dauerkleingartenanlage). Für neun Anlagen gilt dies nicht uneingeschränkt, da jeweils kleinere Teile der Anlage mit einer anderen Nutzungsart belegt sind. Konkret sind dies:

- 5x Wohnbebauung/Mischgebiet/Dorfgebiet
- 3x perspektivische Straßenplanung (Trassenfreihaltung)
- 1x Gewerbegebiet



Für zwei Anlagen gibt es keine gesicherte Perspektive laut Flächennutzungsplan. Es handelt sich hierbei um die Kleingartenanlagen „Früh Auf e.V.“ (51 Parzellen) und „Senefelder e.V.“ (14).

Die Kleingartenanlage „Früh Auf e.V.“ befindet sich komplett auf kommunalem Grund. Mit Beschluss des Flächennutzungsplans 2011 durch den Plauener Stadtrat wurde diese Fläche als Vorsorgefläche für den Gemeinbedarf (hier Bildung) ausgewiesen. Der Bau einer neuen Sporthalle für das Gymnasium gilt als langfristiges Ziel. Neu sind die geplante Dimensionierung und die damit einhergehenden zusätzlichen, baulichen Anlagen (Tribünen, Parkplätze).

*Abb. 15 Ausschnitt F-Plan Stadt Plauen, 2011*

Im Fall der Kleingartenanlage „Senefelder e.V.“ verhält sich dies etwas anders. Hier gehören die Flächen nicht der Stadt, sondern einem privaten Unternehmen. Aufgrund der Lage innerhalb einer relativ geschlossenen Wohnbebauung wurden die Flächen im F-Plan komplett als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Inwieweit in den kommenden Jahren eine Nutzungsänderung erfolgt, ist abhängig von:

- der Leerstandsentwicklung,
- der Ausgestaltung der Pachtverträge &
- der strategischen Ausrichtung des Verpächters.

Grundsätzlich muss jedoch auch Erwähnung finden, dass die Anlage über das Bundeskleingartengesetz einen gewissen Schutzstatus besitzt, der einer willkürlichen Kündigung der Pachtverträge Grenzen setzt. Gerade die vom Verpächter hierfür vorzulegenden Nachweise dürften in einer Stadt, die grundsätzlich Schrumpfungstendenzen unterworfen ist, schwierig zu erbringen sein.

Die vorgenannte Aussage gilt auch für die sechs Kleingartenanlagen, die im Flächennutzungsplan nur teilweise als „Dauerkleingärten“ ausgewiesen sind. Einer tatsächliche Nutzungsänderung sind klare Regelungen vorgeschoben. Diese müssen auch nicht immer zum Nachteil des jeweiligen Kleingärtnervereins sein. Gerade im perspektivischen Umgang mit der Leerstandsproblematik können hieraus Vorteile erwachsen.

Bleiben drei Anlagen, die von einer sogenannten Trassenfreihaltung betroffen sind. Hierbei handelt es sich um Korridore, die perspektivisch eine neue oder veränderte Straßenführung aufnehmen sollen. Die lange Vorlaufzeit dieser Planungen, die stets an ein klar vorgegebenes Verfahren gebunden ist, schafft für die Betroffenen zumindest mittelfristig eine gewisse Planungssicherheit. Alle drei Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen des Landesamtes für Straßenbau und Verkehr (LASuV). In deren Umsetzungsplanung (10-Jahres-Horizont) spielt keine der drei Maßnahmen eine prioritäre Rolle.

### Stadtkonzept Plauen 2022 (InSEK)

Im Gegensatz zum Flächennutzungsplan entfaltet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) nur indirekt Rechtskraft. Dennoch sind hier wichtige raumordnerische Überlegungen sowie Entwicklungs- und Umsetzungsstrategien für die Gesamtstadt und ihre Teilraumflächen festgeschrieben.

Das InSEK setzt sich aus einer Gesamtkonzeption und mehreren Fach- bzw. Teilfachkonzepten, die regelmäßig fortzuschreiben sind, zusammen. Auch das Kleingarten-Konzept wird nach Fertigstellung ein Teil des InSEK. Daher muss es in seiner konzeptionellen Ausrichtung die Leitlinien und Grundsätze der städtischen Gesamtausrichtung berücksichtigen und in seinen Ziel Aussagen logisch darauf aufbauen. Unter Punkt 5.6 „Gesamtstädtisches Leitbild und Leitlinien“ findet sich folgende Aussage:

*„Die Stadt Plauen soll nachhaltig und leitbildgerecht für junge und ältere Bürger gleichermaßen, Familien, Vereine und Verbände, Wirtschaft, Investoren und Touristen zukunftsweisend zu einer lebenswerten und besonders familienfreundlichen Stadt und zu einem anziehenden Oberzentrum mit überregionaler Ausstrahlung und gutem Image, entsprechend der folgenden Leitlinien entwickelt werden:*

- ☞ *Plauen bietet – eingebettet in einen stark durchgrünten Landschafts- und Erholungsraum – ein für alle (Wohn-)wünsche und –bedürfnisse ausgerichtetes Wohnen in Kombination mit hohem Freizeitwert.*
- ☞ *Plauen ist ein besonders familienfreundlicher, gesundheitsfördernder und beschützender Lebensraum mit Verständnis für Bedarf und Generationengerechtigkeit.“<sup>1</sup>*

Konkrete Aussagen zu den vorhandenen Kleingartenanlagen wurden bisher nur vereinzelt im Fachkonzept „Städtebau & Denkmalpflege“ getroffen. Es war bereits seit Beginn der InSEK-Erstellung immer das Ziel, ein eigenständiges Teilfachkonzept zu den Kleingärten einzubinden. Erst in seiner Funktion als Teilfachkonzept des InSEK entfaltet es seine Wirkung. So muss es beispielsweise bei Fortschreibung des Flächennutzungsplans oder der Ausreichung von Fördermitteln geprüft und ggf. berücksichtigt herangezogen werden.

---

<sup>1</sup> zwei von acht bestehenden Leitlinien des „Stadtkonzeptes Plauen 2022“

#### 4 **Gesamtbewertung über Stärken-Schwächen-Profil**

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

Im konzeptionellen Baustein wird das Stärken-Schwächen-Profil – unter Hinzunahme und Berücksichtigung des Chancen-Risiken-Profiles aus der Prognose – zur Ausgangsbasis der vorzunehmenden Handlungsempfehlungen. Dabei gilt immer:

- Stärken zu sichern bzw. weiter auszubauen und
- Schwächen zu minimieren bzw. abzubauen.

An dieser Stelle muss jedoch auch betont werden, dass eine klare Zuordnung nicht immer möglich und auch sinnvoll ist. Als Beispiel sei hier nur der Punkt der öffentlichen Zugänglichkeit genannt.

Tab. 08 *Stärken-Schwächen-Profil*

| Stärken                                                                                                                                                           | Schwächen                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allgemein</b>                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr hohes Gartenangebot (in Anzahl &amp; Fläche) bezogen auf die Einwohnerzahl – deutschlandweite Spitzenwerte</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>KG-Fläche je EW liegt deutlich über den empfohlenen Richtwerten</li> </ul>                                                                                             |
| <b>Organisationsstruktur</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>hoher Organisierungsgrad im RV (97% der KGV)</li> </ul>                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>zahlreiche unorganisierte Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücke (als Konkurrenz)</li> </ul>                                                                           |
| <b>Lage im Raum</b>                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute Versorgung der randstädtischen Wohnlagen mit KG (in fußläufiger Erreichbarkeit)</li> </ul>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>viele Einzel- und Splitterlagen, sowohl bei Kleingartenanlagen als auch bei Einzelgärten</li> <li>ungleichmäßige Verteilung bezogen auf die Einwohnerdichte</li> </ul> |
| <b>Demografie</b>                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>bisher Bevölkerungsrückgang sehr gut bewältigt (z. B. durch erhöhte Inanspruchnahme)</li> </ul>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>hoher Altersdurchschnitt der KG-Pächter</li> <li>große Verwerfungen in den Familienverbänden</li> </ul>                                                                |
| <b>Anzahl und Größe der Kleingärtnervereine</b>                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>sehr gute Ergänzung zum Grünflächenangebot der Stadt</li> </ul>                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Anzahl an KGV mit teilweise äußerst geringer Parzellenzahl</li> </ul>                                                                                             |
| <b>Bauliche Anlagen / Infrastruktur</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>deutliche Mehrzahl der Wege und baulichen Anlagen intakt</li> </ul>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Viele bauliche Anlagen stehend unter dem Verdacht eines hohen Schadstoffanteils</li> </ul>                                                                             |
| <b>Angebot &amp; Nachfrage</b>                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>deutlicher Anstieg der Neuvergaben 2016</li> <li>jede sechste KGA führt eine Warteliste</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fluktuation hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen</li> </ul>                                                                                                   |

| Stärken                                                                                                    | Schwächen                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eigentumssituation</b>                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise recht komplizierte Eigentumsverhältnisse</li> <li>• Handlungsspielraum der Kommune durch Privateigentum eingeschränkt</li> </ul>                                                     |
| <b>Anbindung &amp; Erreichbarkeit</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• gute Anbindung an das ÖPNV-Netz</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung wird häufig als Schwäche genannt</li> <li>• unzureichende Rettungsplanung</li> </ul>                                                                      |
| <b>Aktivitäten &amp; Finanzierung</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• niedriger Pachtzins als klarer Wettbewerbsvorteil</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kaum Projekte mit Schulklassen und/oder Kindergärten</li> <li>• häufig Probleme bei der Vorstandsbesetzung</li> </ul>                                                                          |
| <b>Allgemeine Konflikte</b>                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stellplatzsituation wird nur von wenigen KGA bemängelt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• geraden innerstädtische und stadtnahe KG-Anlagen sind häufig von Kriminalität betroffen</li> <li>• mangelndes Engagement und wachsendes Desinteresse der nachrückenden Generationen</li> </ul> |
| <b>Planungs- bzw. Bestandskonflikte</b>                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• hohe Planungssicherheit für über 90% der KGA</li> </ul>           |                                                                                                                                                                                                                                         |

Die Kleingärtnervereine hatten über die Befragung des Regionalverbandes die Möglichkeit, sich hinsichtlich der vorhandenen Stärken und Schwächen zu äußern. Dies fiel aufgrund der Einzelnennungen sehr differenziert aus, wurde aber sinnvoll zusammengefasst (s. Abb. 13).

Grundsätzlich können hieraus folgende Kernaussagen getroffen werden:

- Insgesamt wurden deutlich mehr Schwächen als Stärken benannt.
- Die Überalterung bzw. der hohe Altersschnitt sticht als einige Einzelnennung deutlich heraus.
- Gemeinschaftssinn, Hilfsbereitschaft, Zusammenhalt und Engagement sind wichtige Grundelemente des Vereinslebens. Diese schwinden jedoch mit zunehmender Alterung und einem spürbaren Desinteresse folgender Generationen.
- Der Leerstand und die finanzielle Situation sind – positiv oder negativ gesehen – keine zentralen Themen und werden nur vereinzelt aufgeführt.
- Schlechte und gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit halten sich genauso die Waage wie ruhige und lärmbeeinträchtigte Lage.
- Kleine Anlagen bewerten häufig ihre überschaubare Größe als Stärke.

## **C Prognose & Szenarien**

### **1 Prognose**

Die nachfolgende Prognose stellt ein vereinfachtes Modell zur Abbildung der künftigen Entwicklung dar. Es wird hierbei der Idealzustand angenommen, dass die Klein- und Einzelgärten bzw. Erholungsgrundstücke in Plauen ausschließlich durch Plauener genutzt und auch künftig nachgefragt werden. Der im realen Leben existierende Austausch über die administrativen Grenzen hinaus (z. B. Plauener hat Garten in Syrau & Syrauer hat Garten in Plauen) oder auch eine Nutzung mehrerer Gärten durch eine Person bzw. Haushalt werden gleich Null gesetzt. Eine Ausnahme bilden hierbei jedoch die Dauercamper und Bungalow-Siedlungen an den beiden Talsperren Pöhl und Pirk.

Ebenso wird angenommen, dass künftig nur ein Angebot je Person bzw. Haushalt nachgefragt bzw. in Anspruch genommen wird. Das heißt beispielsweise, kein Eigenheimbesitzer oder Dauercamper an den Talsperren-Standorten wird einen Kleingarten oder Erholungsgrundstück nachfragen bzw. diesen in Anspruch nehmen. Erfahrungswerte zeigen, dass solche Konstellationen zwar existieren, aber äußerst selten auftreten. Nur durch diese Vereinfachungen lassen sich die Rechenmodelle auf der Basis der Plauener Bevölkerungsprognose plausibel und belastbar anwenden.

#### **1.1 Grundaussagen zur demografische Entwicklung bis 2035**

Im August 2017 rechnete die Statistik-Stelle der Stadt Plauen eine neue Bevölkerungsprognose bis ins Jahr 2035. Im Ergebnis dieser Berechnung, die die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsströme der beiden zurückliegenden Jahre berücksichtigt, kann folgendes festgestellt werden:

- Die Einwohnerzahl Plauens wird von rund 65.700 (2015) auf rund 58.500 (2035) sinken. Dies bedeutet einen Bevölkerungsverlust von ca. 11 Prozent.
- Lässt man die prognostizierten Wanderungsgewinne (in erster Linie durch Nachzug von Flüchtlingsangehörigen) außer Acht, beläuft sich der Verlust auf ca. 16 Prozent (ca. 55.000 EW im Jahr 2035).
- Diese Schrumpfung wird nicht linear verlaufen. Besonders in den Jahren 2030 bis 2035 ist mit einer Beschleunigung des Rückgangs zu rechnen.
- Die Gruppe der Ausländer ist die einzige, die zwischen 2015 und 2035 absolut und auch anteilig zunehmen wird. Dies resultiert allein aus der natürlichen Entwicklung ohne weitere Zuwanderung.
- Setzt man eine gleichbleibende Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Haushalt an, so wird sich die Anzahl der Haushalte von rund 36.000 (2015) auf 32.500 (2035) verringern.

#### **1.2 Entwicklung der spezifischen Nachfrage-Gruppe bis 2035**

Für die Zukunftsperspektiven der Kleingartenstandorte ist besonders die Entwicklung der nachfragenden Bevölkerungsgruppe entscheidend. Hierbei handelt es sich um die 30- bis unter 45-Jährigen. In dieser Altersspanne ist der Berufseinstieg weitestgehend abgeschlossen und die Familienplanung beginnt. Mit der „Sesshaftwerdung“ startet auch die Ausgestaltung des Lebensumfeldes. Somit werden in erster Linie Personen bzw. Haushalte aus dieser Altersgruppe perspektivisch Klein- und Einzelgärten nachfragen. Dies deckt sich auch mit den bisherigen Erfahrungen des Regionalverbandes.

- Die Altersgruppe der 30- bis unter 45-Jährigen wird zwischen 2015 und 2035 um rund 17 Prozent zurückgehen. Sie ist die Altersgruppe, die am Stärksten vom Bevölkerungsrückgang betroffen sein wird.

- Besonders ab 2030 wird es zu einem spürbaren Rückgang kommen. 2035 werden alle Jahresscheiben durch die geburtenschwachen Jahrgänge der 90er Jahre besetzt.

### **1.3. Aussagen zur Alters- und Sozialstruktur**

Neben der Schrumpfung erweist sich auch die Überalterung der Gesellschaft als große Herausforderung. Grundsätzlich kann die Nutzung eines Kleingartens als weitestgehend altersunabhängig gesehen werden. Aber einhergehend mit den Verwerfungen in der Sozialstruktur, und hier seinen nur einmal die Schlagworte „Altersarmut“ und „verlorengegangene Familienstrukturen“ erwähnt, können hieraus massive Probleme für die Kleingärten erwachsen. Hinzu kommt die große Unbekannte „Ausländer“. Ihre Zahl wird absolut und anteilig wachsen und somit einen recht großen Teil der nachfragenden Altersgruppe ausmachen.

- Lückenhafte Arbeitsbiografien, mangelnde Vorsorge oder frühzeitiger Renteneintritt – die Gefahr von Altersarmut wächst. Für die Kleingärten ist dies mit Risiken, aber auch Chancen verbunden.
- Mit der großen Wanderungswelle von Ost nach West kurz vor und nach dem Mauerfall, aber auch dem schleichenden Wanderungsprozess bis heute, gingen und gehen viele Familienstrukturen verloren. Somit scheidet für viele ältere Menschen die Weitergabe des Gartens an Kind oder Kindeskind von vornherein aus.
- Die Integration ausländischer Bürger auf der Ebene der Kleingärten stellt schon allein deshalb eine große Herausforderung dar, weil die aus einem anderen Kulturkreis stammenden Menschen häufig eine völlig andere Vorstellung und Beziehung zum Thema „Garten“ haben. Zudem wirken Sprachbarrieren und nicht zuletzt Vorurteile als Hemmnisse der Integration.

### **1.4 Aussagen zur städtebaulichen Entwicklung**

Allein die Tatsache, dass der Stadt Plauen bis 2035 rund 11 Prozent Einwohnerverlust prognostiziert wird, verdeutlicht, dass städtebaulich eher mit weiteren Rückbaumaßnahmen zu rechnen ist und Expansionen eine deutliche Ausnahme bilden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass in bestimmten Bereichen nicht auch steigende Bedarfe zu verzeichnen sind, für die städtebauliche Lösungen gefunden werden müssen (z. B. Gewerbeflächen- und Wohnbauflächenentwicklung).

In Erwartung des „ersten demografischen Echos“ (geburtenschwache Jahrgänge nach der Wiedervereinigung gehen in die Familienplanung) werden wieder zunehmend Rückbaumaßnahmen im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in den Fokus rücken. Inwieweit hiervon ausschließlich Plattenbaustandorte betroffen sein werden, ist gegenwärtig noch offen. Klar ist jedoch: Reduziert sich die Anzahl der Haushalte bis 2035 um 4.000, müssen auch annähernd 4.000 Wohnung in diesem Zeitraum rückgebaut werden. Welchen Einfluss dabei Rückbaumaßnahmen auf die Entwicklung der Kleingärten haben, ließ sich in den letzten 15 Jahren sehr gut am Beispiel des Mammengebietetes und der angrenzenden Kleingärten beobachten.

- Massive städtebauliche Expansionen, die ganze Kleingärtnervereine und deren Anlagen gefährden sind nicht zu erwarten. Lediglich hinsichtlich der Wohnbauflächenentwicklung könnten sich kleinere Reibungspunkte und Überlagerungen ergeben.
- Der punktuelle Rückbau in Schwerpunktgebieten (z. B. Chrieschwitzer Hang & Mammengebiet) könnte auch zu erhöhten Leerstandszahlen in den angrenzenden Kleingartenanlagen führen.

### **1.5 Entwicklungstendenzen konkurrierender Angebote**

Um die Perspektiven der bestehenden Kleingärten zu bestimmen und richtig einordnen zu können, müssen konkurrierende Angebote näher beleuchtet werden. Es wird dabei davon ausge-

gangen, dass die künftigen Nutzer nur eines der bestehenden Angebote in Anspruch nehmen werden. Die Perspektiven der Kleingärten werden anschließend in einem Szenario-Modell auch aus den Ergebnissen dieser Entwicklung projiziert.

#### Einzelgärten / Erholungsgrundstücke

Bei den Einzelgärten handelt es sich in erster Linie um Erholungsgrundstücke & Bodenreformland, die außerhalb der Kleingärtnervereine liegen und sich auf kommunalen und privaten Flächen befinden. In der Bestandsanalyse konnten in dieser Gruppe rund 1.730 Einzelgärten ermittelt werden. Da eine Vielzahl dieser Gärten als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen ausgewiesen ist und auch alle weiteren Kriterien zur Wohnbebauung erfüllt, ist davon auszugehen, dass bis 2035 ein gewisser Prozentsatz der Gärten in Eigenheimstandorte umgewandelt wird.

- Annahmen:
- Die Zahl der Einzelgärten wird grundsätzlich nicht anwachsen. Es werden keine neuen Einzelgärten hinzukommen.
  - Schätzungsweise 15 Prozent der Einzelgärten könnten bis 2035 in Eigenheimstandorte umgewandelt werden.
  - Die Leerstandsquote wird auch perspektivisch sehr gering sein und gegen Null tendieren.

#### Eigenheimstandorte

Hierzu zählen alle Ein- und Zweifamilienhäuser aller Gebäudetypen (freistehendes Haus, Doppelhaus, gereihtes Haus & andere). Die Grundtendenz zur Bildung von Wohneigentum ist ein deutschlandweiter Trend, der durch diverse Finanzhilfen, das gleichbleibend niedrige Zinsniveau und der Tatsache, dass es sich hierbei um eine soliden Altersvorsorge handelt, auch langfristig Bestand haben wird. Dem stehen jedoch aktuell hohe Baupreise gegenüber.

Zum Zensus 2011 existieren in Plauen bereits 6.581 Ein- und Zweifamilienhäuser. Dies entspricht einem Anteil an der Gesamtwohngebäudeanzahl von rund 62 Prozent. Im Zeitraum zwischen 2011 und 2015 erteilte die Plauener Bauaufsicht Baugenehmigungen für 198 neue Ein- und Zweifamilienhäuser. Bis heute wurden hiervon 186 Maßnahmen umgesetzt. Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs von ca. 37 Eigenheimen.

- Annahmen:
- Die Nachfrage nach Eigenheimstandorten wird auch weiterhin gegeben sein, jedoch aufgrund der endlichen Flächenverfügbarkeit in ihrer quantitativen Ausprägung leicht zurückgehen.
  - Setzt man für den Zeitraum zwischen 2016 und 2035 (20 Jahre) eine jährliche Neubauzahl von durchschnittlich 25 Ein- und Zweifamilienhäusern an, so ergibt sich insgesamt ein Zuwachs von 500 Eigenheimstandorten.
  - Rund 50 Prozent des Zuwachses werden voraussichtlich durch Umwandlung von Einzelgärten und Erholungsgrundstücken erfolgen. Aber auch mit der Neuausweisung von kleineren Eigenheimstandorten ist zu rechnen.
  - Bis 2035 wird sich der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an der Gesamtwohngebäudeanzahl deutlich der Zwei-Drittel-Marke nähern.
  - Die Leerstandsquote wird auch hier perspektivisch sehr gering sein und gegen Null tendieren.

#### Dauercamper- / Bungalow-Siedlungen

Hierbei handelt es sich um Bungalow-Siedlungen bzw. Camper-Anlagen, die sich rund um die beiden Talsperren-Standorte Pöhl und Pirk befinden. Sie liegen zwar außerhalb des Plauener

Stadtterritoriums, besitzen aber eine hohe Anziehungskraft, die bereits in der Bestandaufnahme nachgewiesen werden konnte (aktuell bestehen ca. 700 Pachtverhältnisse mit Plauen). Mit der attraktiven Lage am Wasser und den damit verbundenen Erholungswert sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten wird dieses Angebot auch weiterhin für die Kleingärten in Plauen eine gewisse Konkurrenz darstellen.

- Annahmen:
- Die Anzahl der Bungalow-Siedlungen und Dauercampingparzellen wird sich bis 2035 nicht wesentlich verändern
  - Auch hinsichtlich der Nutzung und Nachfrage wird es keine wesentliche Veränderung zur heutigen Situation geben
  - Es ist davon auszugehen, dass die heutigen rund 700 Pachtverhältnisse mit Nutzern aus Plauen auch langfristig Bestand haben werden. Diese Pächter werden demzufolge keine Kleingärten nachfragen

## **1.6 Aussagen zur Kostenentwicklung**

Die Erfahrungen zeigen, dass sich gerade die sogenannten Nebenkosten (Wasser, Strom, Abfall, Straßenreinigung,...) über die Jahre kontinuierlich erhöhen. Da dies jedoch alle Angebote gleichermaßen betrifft, erwächst keinem hieraus ein wesentlicher Vor- oder Nachteil. Daher soll das Hauptaugenmerk in erster Linie auf den Kostenfaktoren liegen, die sich in den kommenden Jahren grundsätzlich voneinander unterscheiden, spezifischen entwickeln und für das jeweilige Angebot einen klaren Vor- oder Nachteil darstellen.

- Für die Kleingartenbesitzer bleibt zwar der Pachtzins auf niedrigem Niveau bestehen (aktuell 8,8 Cent/m<sup>2</sup>). Es könnten jedoch erhöhte Umlagen durch die Bewältigung des zunehmenden Leerstandes, notwendiger Rückbau-, Sanierungs- oder Pflegemaßnahmen sowie einer Fremdverwaltung drohen.
- Die Entwicklung des Pachtzinses für Einzelgärten, Erholungstücke oder Dauercamper ist äußerst schwer vorherzusagen. Es kann jedoch mit einer leichten Erhöhung von ca. 10% bis 2035 gerechnet werden.
- In den kommenden 20 Jahren ist davon auszugehen, dass die Preise für neues Wohnbauland steigen werden. Gleichzeitig ist jedoch auch mit neuen Förderprogrammen und Finanzhilfen in diesem Sektor zu rechnen (z. B. Wohneigentumsbildung).

Bezüglich der Kleingärten muss noch einmal herausgehoben werden, dass zwar der niedrige Pachtzins als gesichert gilt, mit einem zunehmenden Leerstand jedoch jeder einzelne Pächter mit einer höheren Belastung zu rechnen hat. Auf der Grundlage des Generalpachtvertrages zwischen dem Regionalverband der Kleingärtner und der Stadt Plauen vom 19. Januar 1993 sowie der Zwischenpachtverträge mit Privateigentümern sind die Pachtabgaben unabhängig von Belegungsdichte und Nutzungsgrad der einzelnen Anlagen zu erbringen. Mit anderen Worten: die Pacht für die Kleingartenanlage bleibt immer gleich, egal wie hoch der Parzellen-Leerstand ist.

Somit stellt die Kompensation des Leerstandes und der hiermit verbundenen Folgen (Rückbau, Sanierung, Pflege,...) ein hohes Risiko besonders für die kleinen Anlagen dar. Grundsätzlich zwingt sie somit alle Kleingartenanlagen zum aktiven Handeln. Sonst erwächst aus dem anfänglichen Vorteil schnell ein massiver Nachteil.

## **2 Szenarien-Modelle zu Perspektiven der Kleingärten**

Mit den Kernaussagen der Prognose soll nun versucht werden, ein Szenario-Modell zur Perspektive und künftigen Inanspruchnahme der Kleingärten im Jahre 2035 zu erstellen. Hieraus soll sich wiederum der Handlungsbedarf für den sich anschließenden konzeptionellen Baustein ableiten.

Ausgangsbasis ist das Jahr 2015. Zu diesem Zeitpunkt ist bekannt, dass in Plauen rund 36.500 Haushalte existieren (1,8 EW je HH). Ziel ist die Ermittlung:

### **Wie viele Haushalte kommen auf 100 Kleingärten?**

Hierzu müssen jedoch von der Gesamthaushaltszahl die Nutzer abgezogen werden, die bereits ein anderes Angebot (Eigenheim, Einzelgarten, Dauercamper) in Anspruch nehmen. Somit ergibt sich eine bereinigte Anzahl an Haushalten, die wiederum dividiert durch die Anzahl der Kleingärten (x100) die aktuelle Inanspruchnahme ergibt. Gleiches Verfahren wendet man für perspektivische Inanspruchnahme 2035 an. Hier fließen die zuvor getroffenen Annahmen konkurrierender Angebote ein

Tab. 09    *Entwicklungsaussichten 2015-2035*

|                                                 | <b>2015</b> | <b>2035</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Haushalte (gesamt)</b>                       | 36.500      | 32.500      |
| Nutzer EFH/ZFH                                  | 6.780       | 7.280       |
| Nutzer Einzelgärten                             | 1.730       | 1.480       |
| Nutzer Dauercamping                             | 700         | 700         |
| <b>Haushalte (bereinigt)</b>                    | 27.290      | 23.040      |
| Anzahl Kleingärten                              | 6.210       | 6.210       |
| <b>Haushalte je 100 Kleingärten (bereinigt)</b> | <b>439</b>  | <b>371</b>  |

*Quelle: Statistikstelle der Stadt Plauen & eigene Erhebungen*

In Plauen kamen 2015 auf 100 Kleingärten 439 Haushalte. Perspektivisch werden dies jedoch nur noch 371 Haushalte sein (-68). Somit ergeben sich folgende Inanspruchnahmen:

- **aktuelle Inanspruchnahme:**                      **4,4 HH je Kleingarten**
- **perspektivische Inanspruchnahme:**        **3,7 HH je Kleingarten**

Da bereits heute die Inanspruchnahme an Kleingärten in Plauen deutlich höher liegt als in anderen sächsischen und ostdeutschen Kommunen, ist nicht davon auszugehen, dass es in Zukunft zu einer weiteren Erhöhung kommen wird. Allein die Entwicklung der nachfragenden Altersgruppe (30 bis unter 45 Jahre), sowie deren strukturelle Verwerfungen, lassen die langfristige Stabilisierung der aktuellen Inanspruchnahme bereits als großen Erfolg gelten. Auch wenn sich aufgrund der globalen Sicherheitslage derzeit ein Trend zum eigenen Garten und zum „Urlaub zu Hause“ ableiten lässt und 2016 ein deutlicher Anstieg bei Neuverpachtungen zu verzeichnen war.

All diese Erkenntnisse münden nun in ein **viergliedriges Szenarien-Modell**:

1. Positiv-Szenario:
  - optimistische Entwicklungsannahmen
  - Inanspruchnahme wird entgegen der Erwartungen doch auf 4,0 HH je Kleingarten anwachsen (z. B. durch Integration von Ausländern)
2. Status Quo:
  - gleichbleibende Entwicklung
  - aktuelle Inanspruchnahme von 4,4 HH je Garten kann langfristig gehalten werden
3. Negativ-Szenario:
  - überwiegend pessimistische Entwicklungsannahmen
  - Inanspruchnahme wird auf 5,0 HH je Kleingarten absinken
4. Worst Case-Szenario:
  - schlechtesten Fall, der eintreten könnte
  - ausschließlich pessimistische Entwicklungsannahmen
  - Inanspruchnahmen wird auf 7,0 HH je Kleingarten absinken

Tab. 10 Szenarien-Modelle (mit Positiv-Variante der Bevölkerungsprognose)

|                                          | Positiv-Szenario | Status Quo | Negativ-Szenario | Worst Case-Szenario |
|------------------------------------------|------------------|------------|------------------|---------------------|
| Haushalte je Kleingarten                 | 4,0              | 4,4        | 5,0              | 7,0                 |
| rechnerisch benötigte Kleingärten 2035   | 5.760            | 5.240      | 4.610            | 3.290               |
| <b>Überkapazität an Kleingärten 2035</b> | <b>450</b>       | <b>970</b> | <b>1.600</b>     | <b>2.920</b>        |
| Anteil in %                              | 7,2              | 15,6       | 25,8             | 47,0                |

Egal wie man die Sache angeht, im Ergebnis stehen immer Überkapazitäten. Selbst bei einer durchweg positiven Entwicklung und Erhöhung der Inanspruchnahme auf 4,0 werden sich bis ins Jahr 2035 deutliche Überkapazitäten von rund 450 Kleingärten ergeben. Erst bei einer eher utopischen Inanspruchnahme von 3,7 HH je KG käme man auf eine „schwarze Null“.

**Alein das Halten der derzeitigen Inanspruchnahme (4,4) würde zu einem Leerstand von ca. 970 Kleingärten führen (15,6%).** Bei einer maximalen Kleingartengröße von 400 m<sup>2</sup> ergäbe dies eine Gesamtfläche von rund 38,8 Hektar (über 55 Fußballfelder). Bereits bis 2025 ergibt sich eine Überkapazität von rund 400 Kleingärten. In der zweiten Dekade wird die Dynamik jedoch deutlich zunehmen.

Verringert sich aber die Inanspruchnahme und künftig würden beispielsweise 5 Haushalte auf einen Kleingarten in Plauen kommen (was im interkommunalen Vergleich und auch hinsichtlich der empfohlenen Richtwerte immer noch einen sehr, sehr hohen Wert darstellen würde), erhöhen sich die Überkapazitäten auf rund 1.600 Kleingärten mit einer Gesamtfläche von 64 Hektar. jeder vierte Kleingarten stünde dann leer.

An dieser Stelle muss auch ausdrücklich betont werden, dass die vier Szenarien-Modelle mit der positiven Variante der Bevölkerungsprognose gerechnet wurden. Diese geht beispielsweise davon aus, dass viele Ausländer ihre Angehörigen nach Deutschland nachholen und Plauen somit einen relativ stabilen Wanderungssaldo bescheren. Rechnet man die Negativ-Variante mit ca. 55.000 Einwohnern im Jahre 2035, so ergibt sich hieraus eine zusätzliche Überkapazität von rund 400 Kleingärten.

## **Fazit**

Den Kleingärtnervereinen der Stadt Plauen drohen in den kommenden 20 Jahren massive Einschnitte und Veränderungen. Als wesentliche Gründe müssen hierbei:

- die demografische Entwicklung,
- die Verwerfungen in der Alters- und Sozialstruktur,
- die hohe Kleingartendichte und
- die Vielzahl an konkurrierenden Angeboten gesehen werden.

Da die gegenwärtig sehr hohe Inanspruchnahme mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zu halten sein wird, drohen massive Leerstände in den Kleingartenanlagen. Dieser Leerstand wird sich nicht flächendeckend über alle Anlagen erstrecken, sondern sehr differenziert auftreten. Unter den Kleingartenanlagen wird es folglich Gewinner und Verlierer dieser Entwicklung geben.

Ist erst ein bestimmtes Maß an leerstehenden Kleingärten gegeben, haben die künftigen Nutzer die freie Standortentscheidung. Sie werden sich mehrheitlich für Anlagen entscheiden, die

- eine gut durchmischte Altstruktur,
- einen engagierten und medial präsenten Vorstand und
- möglichst wenige Nutzungskonflikte besitzen.

Auch die Erreichbarkeit und Nähe zu attraktiven Wohngebieten (mehrgeschossiger Mietwohnungsbau) könnten wesentliche Kriterien bei der Standortentscheidung darstellen.

## **Meinungsumfrage**

Um ein erstes Meinungsbild für ein künftiges Anforderungsprofil zu erhalten, erfolgte eine nicht repräsentative Meinungsumfrage unter jungen Menschen zu deren Sichtweise hinsichtlich einer perspektivischen Kleingartennutzung. Von 120 ausgereichten Fragebögen kamen jedoch nur 23 zurück (19,2%), was allein schon darauf hindeutet, dass das Interesse, aber auch das Image der Kleingärten, nicht besonders hoch angesiedelt ist.

Folgende Kernaussagen sollten berücksichtigt werden:

- immerhin könnte sich ein Drittel der Befragten vorstellen, zum jetzigen Zeitpunkt einen Kleingarten zu pachten, aber auch nur, wenn der Standort frei wählbar ist und man sich keinen strengen Vereinsregeln unterwerfen muss
- ebenfalls ein Drittel könnte sich eine Übernahme zu einem späteren Zeitpunkt – häufig nach der Familiengründung – vorstellen
- das restliche Drittel schließt eine Kleingartennutzung von vornherein aus
- der Wille zur aktiven Teilnahme am Vereinsleben ist nur sehr gering ausgeprägt. Im Vordergrund stehen Obst- und Gemüseanbau, Erholung/Auszeit/Regenerieren und Party & Grillen
- die jungen Leuten scheuen die in ihren Augen strengen Auflagen des BKleingG und würden eher zu Einzelgärten bzw. größeren Erholungsgrundstücken tendieren
- immerhin wünschen sich 78% der Befragten ein gutes Nachbarschaftsklima, welches aufgrund der vorgenannten Punkte besonders mit den Alteingesessenen sehr schwierig werden dürfte.

Fakt ist, dass junge Menschen durchaus Interesse an einer (späteren) Kleingartennutzung zeigen. Dies erfordert jedoch von beiden Seiten Kompromissbereitschaft. Junge Menschen sollten auch bereit sein, sich für den Verein zu engagieren, während die Älteren sich neuen Ideen öffnen und besonders das angestaubte Image aufpolieren sollten.

### 3 Chancen-Risiken-Profil

In Verbindung mit dem Stärken-Schwächen-Profil stellt das Chancen-Risiken-Profil eine wesentliche Ausgangsbasis zum konzeptionellen Teil des Kleingartenkonzeptes dar. Die Übersicht soll aus den vorangegangenen Punkten:

- Chancen aufzeigen, die es zu nutzen gilt und
- Risiken benennen, die zu minimieren sind.

Wie beim Stärken-Schwächen-Profil muss auch hier Erwähnung finden, dass eine eindeutige Zuordnung nicht immer möglich ist. Einige Aspekte bieten beispielsweise Chancen, bergen aber gleichzeitig auch Risiken in sich.

Tab. 11 Chancen-Risiken-Profil

| Chancen                                                                                                                                                                                                  | Risiken                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Allgemein</b>                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>hohe Anzahl an Einzelgärten dient mit zur Bedarfsdeckung bei Eigenheimstandorten</li> <li>zahlreiche Handlungsansätze zur Leerstandminimierung gegeben</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>attraktive Konkurrenzangebote erschweren die Neuvergaben von KG</li> <li>massive Probleme bei der künftigen Vorstandsbesetzung</li> </ul>                                 |
| <b>Organisationsstruktur</b>                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>den hohen Organisiertheitsgrad als Wettbewerbsvorteil ausspielen</li> </ul>                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>drohende Zwangsausgliederungen aus dem RV infolge Nichtbesetzung der Vorstandspositionen</li> </ul>                                                                       |
| <b>Lage im Raum</b>                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>innerstädtische und gut erreichbare KGA werden gut nachgefragt</li> </ul>                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>zunehmender Leerstand in KGA mit Lagenachteilen (z. B. schwer erreichbar, Hanglage, Überschwemmung)</li> </ul>                                                            |
| <b>Demografie</b>                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>auf junge Menschen zugehen und deren Sichtweise nicht außeracht lassen</li> <li>Ausländer und Migranten als Nutzergruppe erschließen</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Überalterungswelle führt binnen weniger Jahre zu massiven Leerständen</li> <li>Desinteresse und mangelndes Engagement junger Pächter verstärkt Unzufriedenheit</li> </ul> |
| <b>Anzahl und Größe</b>                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Fusionen oder Kooperation als Chance für die Zukunft prüfen (z. B. gemeinsamer Internetauftritt)</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinteiligkeit könnte sich künftig als Nachteil erweisen</li> <li>hohe Kleingartendichte stellt eine sehr hohe Herausforderung dar</li> </ul>                            |
| <b>Bauliche Anlagen / Infrastruktur</b>                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Leerstand zwingt Vereine auch zur Umnutzung von Flächen – neue Infrastruktur kann hieraus erwachsen</li> </ul>                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>stetiger Verfall durch fehlende Investitionen mangelndes Engagement und Überalterung</li> <li>Entsorgungskosten (Sondermüll) als wachsende Finanzlast</li> </ul>          |

| Chancen                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Risiken                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Angebot &amp; Nachfrage</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renaturierung und Umnutzungen fangen einen Großteil des Leerstandes auf</li> <li>• aktives Marketing und öffentlichkeitwirksame Präsentationen verbessern Image</li> </ul>                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• rückläufige Nachfrage durch demografische Entwicklung und Festhalten an alten Strukturen</li> <li>• unterlassene Werbung begünstigt schwache Nachfrage</li> </ul>                                                                                                                              |
| <b>Eigentumssituation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommune kann auf eigene Flächen gezielt Einfluss nehmen</li> <li>• ordnen bisher ungeordneter Gebiete im gesamten Stadtgebiet</li> </ul>                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• schwierige Umsetzung bei rein privaten und Mischflächen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Anbindung &amp; Erreichbarkeit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsreduzierung durch Stärkung innerstädtischer und an die Wohnbebauung angrenzender KGA</li> <li>• Verbesserung der Stellplatzsituation durch Umnutzungen am Rand der KGA</li> </ul>                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ungeordnete Entwicklung kann ein erhöhtes Verkehrsaufkommen befördern</li> <li>• unzureichende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und Rettung gefährden die Sicherheit</li> </ul>                                                                                                                    |
| <b>Aktivitäten &amp; Finanzierung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• junge Menschen mit neuen Ideen einbinden</li> <li>• Erhöhung des finanziellen Handlungsspielraums durch Erhöhung der Instandhaltungspauschale und der eigenen Aktivitäten</li> <li>• Herauslösen von Teilflächen als Option zur Anpassung der Pachtabgaben</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• zunehmender Leerstand und Bereinigungen erhöhen die finanziellen Belastungen und gefährdet notwendige Investitionen (s. Entsorgung Sondermüll)</li> <li>• wachsende Kosten für die Einzelpächter</li> <li>• unterlassenes Engagement und fehlende Initiativen führen zum Stillstand</li> </ul> |
| <b>Allgemeine Konflikte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• offensives Marketing und das Verteilen der Pflichten auf mehreren Schultern wirkt sich positiv auf die Mitarbeit aus</li> </ul>                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleine Brandherde könnten auch intern zu Negativentwicklungen führen</li> <li>• Aberkennung der Gemeinnützigkeit bei Nichteinhaltung der Pflichten</li> <li>• Generationenkonflikt wirkt negativ auf notwendige Neuverpachtungen</li> </ul>                                                    |
| <b>Planungs- bzw. Bestandskonflikte</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung mit den Planungserfordernissen der Stadt befördert eine langfristig sichere Neuausrichtung der KGA</li> <li>• frühzeitiges Erkennen von Potenzialflächen schafft sinnvolle Nachnutzungen im Falle von Flächenaufgaben</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• massiver Wettbewerbsnachteil für KGA, die lt. F-Plan als nicht gesichert gelten</li> <li>• sinnvolle (Teil-)Nachnutzungen finden bei der Fortschreibung F-Plan nur unzureichend Berücksichtigung</li> </ul>                                                                                    |

Aufgrund der schwierigen Ausgangslage, die geprägt ist durch:

- die räumliche Lage innerhalb einer demografisch schrumpfenden Region,
- massive Verwerfungen innerhalb der Alters- und Sozialstruktur der Bevölkerung,
- die vorhandene, hohe Kleingartendichte und
- attraktive Konkurrenzangebote

müssen zwangsläufig die absehbaren Risiken die Chancen leicht übersteigen. Doch auch in der Vermeidung oder Minimierung eines Risikos kann eine Chance liegen. Bei der konzeptionellen Ausrichtung ist zu beachten, dass viele Einzelpunkte logisch ineinandergreifen und somit aufeinander aufbauen oder sich ausschließen.

Entscheidend für die Grundausrichtung des anschließenden, konzeptionellen Bausteins des Konzeptes wird wohl die Erkenntnis sein, dass den komplexen und massiven Veränderungen nur mit einer Doppelstrategie unter dem Motto „Das eine tun, ohne das andere sein zu lassen.“ begegnet werden kann. Die Begriffe des „Agierens“ und „Reagierens“ müssen eine Balance bilden.

#### Befragung zu den Zukunftswünschen der KGV

In der Befragung des Regionalverbandes wurden die Kleingärtnervereine auch nach ihren Wünschen für die Zukunft befragt. Es ist jedoch etwas bedauerlich, dass sich auf diese äußerst interessante Frage fast jeder vierte Verein nicht äußerte. Alle anderen individuellen Meinungsäußerungen wurden sinnvoll zusammengefasst. Dabei lassen sich folgende Kernaussagen festhalten:

- Das Altersproblem stellt die größte Herausforderung dar. Dies gilt sowohl für die Neuverpachtung der Kleingärten, als auch für die Neubesetzung des Vorstandes.
- Die Besetzung des Vereinsvorstandes und eine stabile Fortführung der Vorstandstätigkeit stellen ein grundlegendes Problem dar. Die Anzahl der Nennungen ist doppelt so hoch wie die Nennungen von investiven Baumaßnahmen.
- Die Bewältigung des zunehmenden Leerstands bzw. die Vermeidung leerstehender Parzellen stellt die dritte große Herausforderung dar. Dies schließt auch die finanzielle Problematik mit ein.
- Investive Maßnahmen (z. B. bei der Wasser- oder Stromversorgung) bilden eher die Ausnahme. Häufiger werden die Stärkung der Gemeinschaftssinns und des Vereinsklimas genannt.
- Nicht wenige Kleingärtnervereine machen sich auch grundlegende Sorgen um den Fortbestand ihrer Anlage. Nur ein einziger Verein wünscht sich, dass alles so bleibt, wie es ist.

Die Abfrage der speziellen Stärken und Schwächen, sowie die Zukunftswünsche der jeweiligen Kleingärtnervereine zeigen deutlich, dass die wesentlichen Problemlagen von der Mehrzahl der Vereine erkannt werden und auch bereits erste Ansatzpunkte für deren Lösung bzw. Minimierung existieren.

Es wird jedoch auch deutlich, dass nicht wenige Vereinsvorstände ihr notwendiges „Pflichtprogramm“ absolvieren. Darüber hinausgehende Aktivitäten und Anstrengungen bleiben die Ausnahme. Die Funktion wird nicht als Berufung gesehen und mit Leben erfüllt, sondern ist eher unter dem Zwang einer bevorstehenden Fremdverwaltung des Vereins entstanden. Perspektivisch wird dies nicht mehr ausreichen.

## **D Konzeption & Strategie**

Kleingartenanlagen waren und sind unverzichtbarer Bestandteil der grünen Infrastruktur der Städte. In Plauen ist dies besonders ausgeprägt. Eine der höchsten Kleingartendichten Deutschlands sowie die Vielzahl an Einzelgärten und Erholungsgrundstücken tragen zum „grünen“ Erscheinungsbild der Stadt bei und sorgen für eine attraktive Wohn- und Lebensqualität.

Als Phänomen kann auch die bisherige Resistenz gegenüber dem demografischen Schrumpfungs- und Verwerfungsprozess sowie den vielfältigen strukturellen Veränderungen der Gesellschaft seit der Wiedervereinigung gesehen werden. Waren viele andere Kommunen bereits vor über zehn Jahren aufgrund stetig steigender Leerstandszahlen gezwungen, ein entsprechendes Entwicklungskonzept als Instrument des Gegensteuerns aufzustellen, zeigen sich in Plauen erst in den letzten Jahren vermehrt Anzeichen für einen beginnenden Schrumpfungsprozess..

Mit der gemeinsamen Erarbeitung des Kleingarten-Konzeptes steigen alle Beteiligten in einen stetigen Umbauprozess ein, der sich in weiten Teilen an den Stadtumbau Ost im Wohnungsbau anlehnt, und das Kleingartenwesen zukunftsfähig machen soll. Es muss über Stabilisierung und Aufwertung, aber auch über Rückbau nachgedacht werden. Gleichzeitig gilt es auch entsprechende Instrumentarien zur Umsetzung des Konzeptes zu entwickeln. Dieser Prozess erfordert Mut, Ausdauer und Überzeugungskraft.

### **1 Entwicklungsaussagen übergeordneter Planungen**

#### **1.1 Flächennutzungsplan**

Aussagen zu Dauerkleingartenanlagen finden sich im Flächennutzungsplan der Stadt Plauen im Begründungsteil unter Punkt 3.6.2. Im Ergebnis der Analyse, die teilweise bis ins Jahr 2001 zurückreicht, wird ebenfalls der hohe Stellenwert der Anlagen herausgestellt, der somit auch in einer hohen Anzahl an ausgewiesenen Dauerkleingartenanlagen seinen Niederschlag findet.

Doch auch die wenigen Anlagen, die nicht als Dauerkleingartenanlage ausgewiesen sind, bleiben vorerst bestehen. Erst bei weiterführenden Planungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder Planfeststellungsverfahren, entfalten die Darstellungen des FNP ihre Wirkung und müssen Beachtung finden. Das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen verlangt dabei stets eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und wird dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Bis dahin bleiben die bestehenden Nutzungen erhalten.

Langfristig wird jedoch auch die Notwendigkeit gesehen, einer sich abzeichnenden, sinkenden Nachfrage zu begegnen. Das Kleingartenkonzept erfüllt hierbei als zu berücksichtigende, informelle Planung eine wichtige Funktion hinsichtlich einer künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

Im zum Flächennutzungsplan zugehörigen Umweltbericht finden sich zwei zu beachtende Leitlinien (Vgl. S. 12), die jedoch eine Überarbeitung nach heutigen Gesichtspunkten bedürfen:

- Von der Ausweisung neuer Wohngebiete in Bereichen derzeitiger Kleingartenanlagen (insbesondere von „offenen Gartenanlagen“) ist abzusehen, da angesichts der reduzierten Bevölkerungszahl und der Menge der vorhandenen innerstädtischen Brachflächen und Altbausubstanz kein Bedarf besteht und es sich oft um Standorte mit ungünstigem Baugrund handelt (Deponien, Aufschüttungen).
- Die zum Teil bestehende Wohnnutzung in Kleingartenanlagen kann geduldet werden. Von einer Beibehaltung der Wohnnutzung auf lange Sicht, z.B. durch Erbpacht ist jedoch abzusehen.

## 1.2 „Stadtkonzept Plauen 2022“ (InSEK)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) der Stadt Plauen liefert als informelle Planung lediglich allgemeine Aussagen zu öffentlichen bzw. halböffentlichen Grünanlagen und somit wenig Konkretes zum Plauener Kleingartenwesen. Ziel war und ist es, dass Kleingartenkonzept als Teilfachkonzept ins InSEK aufzunehmen. Hierfür sind die entsprechenden Leitlinien und Hauptziele zu beachten. Das Konzept untermauert dabei folgende Leitlinien:

- Plauen bietet – eingebettet in einen stark durchgrünten Landschafts- und Erholungsraum - entspannendes und preisgünstiges Wohnen in Kombination mit hohem Freizeitwert.
- Plauen ist ein besonders familienfreundlichen, gesundheitsfördernder und beschützender Lebensraum für bedarf und Generationengerechtigkeit.

Fachlich besitzt das Kleingartenkonzept Schnittstellen zu den bestehenden Fachkonzepten „Städtebau & Denkmalpflege“ und „Umwelt“. Analog zum Flächennutzungsplan besteht auch für deren Fortschreibung ein Beachtungsgebot des Kleingartenkonzeptes. Zumindest die Leitlinien und Kernaussagen müssen dabei Aufnahme finden. Bisher beschränken sich beispielsweise die Aussagen im FK „Städtebau & Denkmalpflege“ auf eine Zielformulierung im Stadtteilraum „Syratal/Bärenstein“:

- Die Talaue (hier: Syratal) ist von störender Bebauung freizuhalten bzw. freigelegte Grundstücke sind naturnah zu gestalten und in den Grünzug zu integrieren. Das betrifft auch Kleingartenanlagen, die im Überschwemmungsbereich des Baches liegen.

Abgesehen von einer expliziten Nennung der Kleingärten in den Unterlagen, muss auch deren ökologische und stadtgliedernde Funktion berücksichtigt werden. Als wesentliches Element einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterliegen auch die Kleingartenanlagen den Geboten eines sparsamen Umgangs mit den natürlichen Ressourcen und der Vermeidung neu entstehender Brachflächen. Zwei äußerst wichtige Punkte, die in den nachfolgenden, konzeptionellen Betrachtungen immer wieder Berücksichtigung finden müssen.



## **2 Leitbild & Vision**

Das Leitbild einer Entwicklung bildet ein wichtiges Instrument, in dem die zentralen Ziele und Werte schriftlich fixiert werden. Es zeigt an, was in Abgrenzung zu anderen Belangen besonders wichtig erscheint. Es gilt dabei, auf die schwer zu vereinbarenden Fragen „*Was will man?*“ und „*Was kann man?*“ eine einvernehmliche Antwort zu finden. Grundsätzlich ist jedoch zu beachten: Auch die sorgfältigste Beschreibung eines Leitbildes oder einer Vision allein bewirkt selten große Veränderungen. Ein Leitbild – wird es tatsächlich gelebt – muss sich vor allem an der Umsetzung messen lassen.

Der Arbeitskreis (AK) Kleingartenwesen beim Deutschen Städtetag und bei der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) hat bereits im Jahre 2011 eine klare Vision für die Kleingartenentwicklung in Deutschland formuliert:

***„Kleingärten sind unter Bedingungen des demografischen Wandels, des Schrumpfungsprozesses unserer Städte und sich ändernden sozialen, ökonomischen und ökologischen Erfordernissen unverzichtbarer Bestandteil kommunalen Lebens.“***

Die Findung eines Leitbildes ist immer einem Abstimmungsprozess unterworfen und somit Ergebnis einer Diskussion aller beteiligten Akteure. Nur so findet es auch eine entsprechende Akzeptanz bei der späteren Umsetzung. Das Leitbild darf sich dabei nicht allein dem Wunschenken unterwerfen, sondern muss auch weitblickend die Erfordernisse der Zukunft berücksichtigen.

In Plauen liegt die Besonderheit der Leitbilddiskussion darin, das sehr gute Kleingartenangebot als Alleinstellungsmerkmal zu erhalten und diese stärker als bisher zu bewerben, gleichzeitig aber auch tragfähige Strukturen zu entwickeln, die der demografischen Herausforderung standhalten und entstehende Brachflächen vermeiden.

Ausgehend vom Grundsatz, dass sich die Stadt Plauen laut InSEK nachhaltig und leitbildgerecht für junge und ältere Bürger gleichermaßen, Familien, Vereine und Verbände, Wirtschaft, Investoren und Touristen zukunftsweisend zu einer lebenswerten und besonders familienfreundlichen Stadt und zu einem anziehenden Oberzentrum mit überregionaler Ausstrahlung und gutem Image entwickeln soll, konnte sich auf folgendes Leitbild verständigt werden:

### **Leitbild / Vision**

#### **Plauen & seine Kleingärten**

**Eine untrennbare Symbiose für eine attraktive,  
aber auch nachhaltige Stadtentwicklung**

**Das Kleingartenwesen der Stadt Plauen ist als wesentlicher städtebaulicher Faktor und Identität prägendes Element sowie in seiner Funktion als Alleinstellungsmerkmal und Anspruchskriterium für eine überdurchschnittlich hohe Wohn- und Lebensqualität nachhaltig zu stärken und zu stabilisieren.**

Eng verbunden mit dem Leitbild sind die sogenannten Leitlinien. Entsprechend der Begriffsdefinition beschreibt das Leitbild schlagwortartig ein ganz grobes Bild und verdeutlicht die Vision einer angestrebten Zukunft. Die Leitlinien konkretisieren das schlagwortartige Leitbild und geben ihm Ausrichtung und Struktur. Der „rote Faden“ des künftigen Handelns muss hieraus ersichtlich werden.

## Leitlinien

- Stabilisierung und Stärkung des Kleingartenwesens als wichtiges und prägendes Element einer nachhaltigen Entwicklung Plauens
  - in seiner Funktionsvielfalt &
  - in seiner räumlichen Verteilung
- Schaffung eines nachfrageorientierten Angebotes an Kleingärten und Stärkung der Gemeinschaftsbereiche für alle Generationen und Schichten der Gesellschaft.
- Überwindung der demografischen Herausforderungen und Generationenkonflikte durch verstärkte Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit
- Maßvoller Umbauprozess, der auch den Rückbau von Kleingärten einbezieht, unter Beachtung der Belange der aktuellen Pächter
- Maßvolle Reduzierung der quantitativen Ausprägung unter der Berücksichtigung einer qualitativen Verbesserung und als Alleinstellungsmerkmal im interkommunalen Wettbewerb
- Erhöhung des finanziellen Handlungsspielraums als Grundvoraussetzung für ein aktives Gestalten bzw. Gegenwirken im Umbauprozess
- Regelmäßige Beobachtung und Kommunikation des nachhaltigen Entwicklungs- und Umbauprozesses mit allen Beteiligten als Grundvoraussetzung für dessen Akzeptanz

Die in Analyse und Prognose bereits mehrfach angesprochenen Einzelgärten und Erholungsgrundstücke stehen nicht im Mittelpunkt der weiteren konzeptionellen Betrachtungen. Die Einflussnahme auf die perspektivische Entwicklung ist im Rahmen dieses Konzeptes ohnehin gering. Für Einzelgärten auf kommunalem Grund wird derzeit eine mögliche Umwandlung in Wohnbauflächen geprüft. Ziel ist es, den entsprechenden Bedarf an Eigenheimen in erster Linie durch Nachverdichtungen zu decken und somit Neuausweisungen auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden. Dies wird insgesamt zu einem leichten Rückgang dieser Gartenform führen (schätzungsweise 15% bis 2035). Gleichzeitig erhöht sich entsprechend die Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern.

## **3 Handlungsfelder & Hauptziele**

Die angestrebte, stabile Entwicklung wird niemals allein das Ergebnis einzelner, voneinander losgelöster Maßnahmen, sondern immer ein enges Zusammenspiel aufeinander abgestimmter Maßnahmen aus unterschiedlichen Handlungsfeldern sein. Daher sind die bisher aufgezeigten und formulierten Aspekte nach Handlungsfeldern zu strukturieren und mit klaren Zielformulierungen zu untersetzen.

### **3.1 Handlungsfelder & Handlungsansätze**

Die Handlungsfelder ergeben sich dabei weitestgehend aus den bereits aufgestellten Stärken-Schwächen- und Chancen-Risiken-Profil, aber auch aus den Erfahrungen anderer Kommunen. Bei Letzterem ist natürlich anzumerken, dass nicht immer alle erfolgversprechenden Ansätze anderer Städte auch die gleiche Wirkung in Plauen entfalten. Es gilt daher sehr gut abzuwägen, welche Handlungsansätze unter den in Plauen herrschenden Rahmenbedingungen einen hohen Wirkungsgrad erwarten lassen.

Tab. 12 Handlungsfelder &amp; Handlungsansätze

| Handlungsfeld               | Handlungsansätze                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Organisation                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung langfristig belastbarer Vereins- und Vorstandsstrukturen</li> <li>• Fusionen und Kooperationen mit anderen Vereinen eingehen</li> <li>• regelmäßiger Informations- und Erfahrungsaustausch</li> </ul>                               |
| Entwicklung der KGA         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufbau eines Leerstands- und Umbaumanagements für jede Anlage</li> <li>• Aufwertung und Erlebarmachung der Gemeinschaftsflächen für die Öffentlichkeit</li> <li>• Anpassung der Pächterverträge (z. B. Beräumung &amp; Entsorgung)</li> </ul> |
| Profilierung                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• klare Ausrichtung der Anlagen entsprechend ihrer Rahmenbedingungen</li> <li>• Definition der Zielgruppe(n)</li> <li>• gemeinsame Aktivitäten als Event ausgestalten</li> </ul>                                                                |
| Marketing                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffnung aller Anlagen als (halb)öffentliches Grün</li> <li>• gemeinsame Marketingaktionen &amp; Image-Kampagnen mit Vereinen &amp; RV</li> <li>• Internet-Präsens</li> <li>• Kooperationen mit Akteuren vor Ort</li> </ul>                    |
| Finanzierung                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpassung der Instandhaltungspauschale</li> <li>• Umlagen-Management</li> <li>• Generierung zusätzlicher Einnahmequellen &amp; Förderung</li> </ul>                                                                                           |
| Monitoring- und Evaluierung | <ul style="list-style-type: none"> <li>• regelmäßige Raumbeobachtung der wichtigsten Indikatoren</li> <li>• Erstellung einzelner „Steckbriefe“</li> <li>• Berichtswesen im zweijährlichen Turnus</li> </ul>                                                                            |

### 3.2 Hauptziele

Die Hauptziele leiten sich, unter Berücksichtigung von Leitbild und Leitlinien sowie den vorformulierten Handlungsansätzen, aus den Stärken & Schwächen sowie den Chancen & Risiken ab. Dabei gelten folgende Prämissen:

- Stärken sichern, kommunizieren und gegebenenfalls weiter ausbauen
- Schwächen minimieren und abbauen
- Chancen aufzeigen und nutzen
- Risiken ausschließen und Lösungsansätze aufzeigen

Die Zieldefinition erfolgt ebenfalls in enger Absprache mit den beteiligten Akteuren. Dies gilt besonders für die Festlegung der Zielparameter im Monitoring- und Evaluierungsprozess. Als zeitlicher Horizont wird dabei das Jahr 2035 (aufgrund der zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose der Plauener Statistikstelle) gesehen.

Aus den Ergebnissen der Prognose ist bekannt, dass im Jahre 2035 bei gleichbleibender Inanspruchnahme eine Überkapazität von ca. 900 bis 1.000 Kleingärten gegeben sein wird (s. Tab. 10). Realistisch gesehen, ist jedoch auch mit einem leichten Rückgang der Inanspruchnahme zu rechnen. Dies resultiert in erster Linie aus den Verwerfungen innerhalb der Familienstrukturen (Kinder und Enkel nicht mehr vor Ort) sowie der großen Unbekannten „Ausländer/Migranten“, die als einzige Bevölkerungsgruppe anteilig und absolut zunehmen werden. Unter Beachtung dieser beiden Aspekte dürfte sich die Anzahl überzähliger Kleingärten 2035 auf eine Zahl zwischen 1.200 und 1.400 einpendeln. Bei einer durchschnittlichen Größe von 400 m<sup>2</sup> entspricht dies einer Fläche von ca. 50 Hektar.

Dieser Entwicklungsprozess wird zunächst langsam beginnen, aber spätestens ab 2025 deutlich an Dynamik zunehmen. Daher müssen sich die Hauptziele darauf orientieren, die Folgen und Ausmaße dieser drohenden Leerstandswelle zu minimieren, ihr aber auch aktiv entgegenzutreten. Es gilt ein ausgewogenes Maß hinsichtlich des Agierens und Reagierens zu finden. Gleichzeitig müssen stabile Strukturen geschaffen werden, die einen kontinuierlichen Prozessablauf garantieren.

**Folgende drei Hauptziele, einschließlich der zugehörigen Teilziele, müssen die Schwerpunkte der künftigen Entwicklung bilden:**

**1. Schaffung belastbarer Vereins- und Vorstandsstrukturen**

- Etablierung nachhaltiger Vereins- und Vorstandstrukturen im RV und in den KGV
- Erhalt des hohen Organisiertheitsgrades über den RV
- Minimierung der Folgen eines Investitions- und Sanierungsstaus im Zuge der Überalterung

**2. Maßvoller Um- und Rückbau von Überkapazitäten**

- Aufbau eines gesamtstädtischen Leerstandsmanagements über den RV
- Schrittweiser Abbau von Überkapazitäten durch Nach- und Umnutzung sowie Rückbau von KG

**3. Forcierung aller Marketing-Aktivitäten**

- Öffnung der KGA für die Öffentlichkeit und Erlebarmachung als öffentliches bzw. halböffentliches Grün
- Verstärkte Marketing-Aktivitäten zur besseren Wahrnehmung der KG in der breiten Öffentlichkeit
- Erschließung neuer Nutzergruppen
- Verstärkte Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern vor Ort

Über diese Haupt- und Teilziele hinaus gilt es jedoch auch, die nachfolgend aufgeführten Ziele kontinuierlich zu verfolgen:

- Aufbau eines Informationsnetzwerkes mit allen Eigentümern
- Erhöhung des finanziellen Handlungsspielraums
- Kontinuierlichen Kommunikationsprozess sichern

An dieser Stelle muss betont werden, dass die Formulierung der Zielstellungen weitestgehend aus stadtplanerischer Sicht erfolgt. Interne und teilweise elementare Zielstellungen, wie beispielsweise:

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

bleiben hiervon unberücksichtigt. Dennoch sind auch sie elementare Bestandteile einer nachhaltigen Kleingartenentwicklung.