



Bericht

Bereiche:
2.280 - Wirtschaft und Liegenschaften

Bearbeitung: Heike Wembsdzio (E-Mail: heike.wembsdzio@luebeck.de Telefon: 122-2303)

Entwicklung der Leerstände in den Kleingärten

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
30.10.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
11.11.2013	Wirtschaftsausschuss und Ausschuss für den "Kurbetrieb Travemünde (KBT)"	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
18.11.2013	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
19.11.2013	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
26.11.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme
28.11.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anlass:

Bericht im Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung vom 20.08.2013 TOP 7.2

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
Nein

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen hat nicht stattgefunden, da keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Bericht:

Bundesweit ist zu beobachten, dass sich die Nachfrage nach Kleingärten verändert. Der demografische und soziale Wandel wirkt sich auch auf das Kleingartenwesen aus. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) hat 2006 eine bundesweite Bestandsaufnahme zur aktuellen Situation im Kleingartenwesen und zu dessen

städtebaulicher, ökologischer und sozialer Bedeutung durchgeführt. Zu den Bestandsveränderungen ist der Forschungsbericht zu folgenden Ergebnissen gekommen:

„ Die Kleingartenanlagen unterliegen insbesondere in den Innenstädten Konkurrenzen durch andere Nutzungen. In 36 % der 69 befragten Kommunen gab es seit 1997 Umnutzungen von Kleingartenflächen wegen der Ausweisung von Bauflächen oder Verkehrsflächen (insgesamt waren es 1 % des Kleingartenbestandes). Für 45 % der aufgegebenen Kleingärten wurde Ersatz geschaffen. Mittelfristig plant rund ein Drittel der beteiligten Kommunen weitere Umnutzungen wegen neuer Baulandausweisung oder wegen Bedarfs für neue Verkehrsanlagen.

Inzwischen ist jedoch in mehreren Regionen ein nachlassender Bedarf an Kleingärten zu verzeichnen, der schon zu Leerständen führte. Leerstand gibt es bei einem Drittel der untersuchten 118 Vereine. Zum Zeitpunkt der Befragung standen bei Ihnen 2,5 % der Gärten schon länger als ein Jahr leer. Für 8 % der Vereine stellt der Leerstand bereits ein echtes Problem dar, weil dort mehr als 5 % der Gärten länger als ein Jahr leer stehen. In 7 % der Kommunen wurden bisher einzelne Gärten oder zum Teil auch Kleingartenanlagen aufgrund mangelnder Nachfrage zurückgebaut. Leer stehende Gärten werden zumeist renaturiert, d.h. Lauben werden abgerissen und Grünflächen werden angelegt. Damit erhöht sich der Anteil der Gemeinschaftsflächen. Teilweise werden leer stehende Gärten auch für soziale Projekte genutzt. Es zeichnet sich jedoch ab, dass punktuelle Lösungen aufgrund deutlicher Bevölkerungsrückgänge in vielen Städten bald nicht mehr ausreichen werden und es grundsätzliche Überlegungen zum Umgang mit nicht mehr benötigten Flächen bedarf.“ (Quelle: BMVBS Forschungen Heft 133, Städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung des Kleingartenwesens, Bonn 2008, S.3)

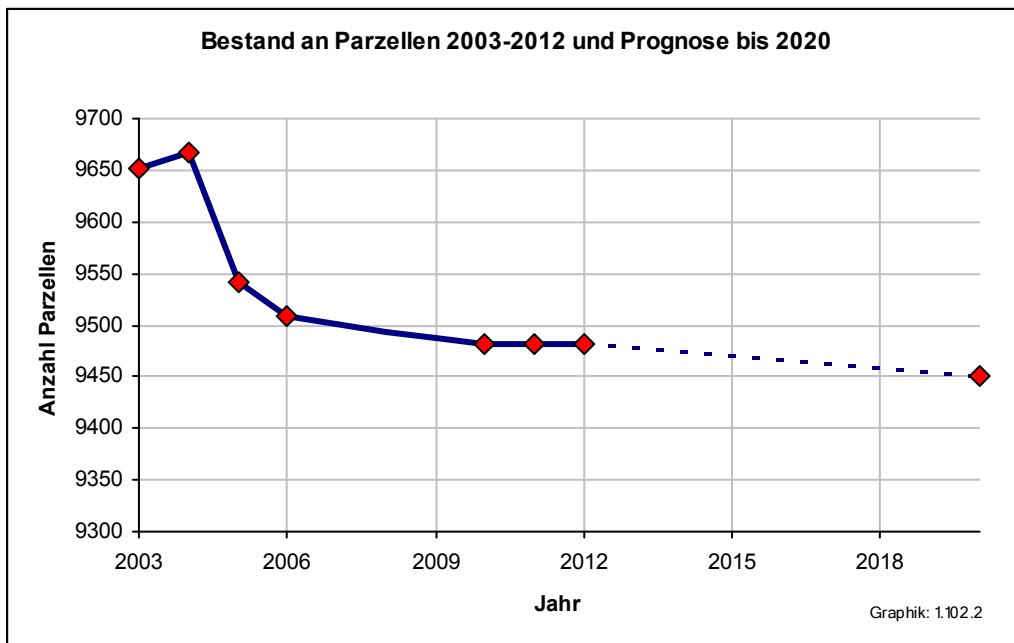
Bundesweit setzt sich der Trend fort. In einer Fortschreibung des Berichtes stellt das BMVBS 2013 fest, dass „bundesweit aktuell mit ca. 45.000 leer stehenden Gärten zu rechnen ist, was ca. 4% bis 5% aller Gärten ausmacht.

Ca. 85% dieses Leerstandes konzentrieren sich in den östlichen Ländern“, (Forschungen Heft 158, Berlin 2013, Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen in strukturschwachen Regionen, S. 19)

Für Schleswig-Holstein werden „5-6%“ Leerstand vom BMVBS benannt, „ der in einzelnen ländlichen Bereichen schätzungsweise bis zu 20 % ausmacht“. (Forschungen Heft 158, Berlin 2013, Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen in strukturschwachen Regionen, S. 19).

Für Lübeck stellt sich die Situation wie folgt dar:

1990 betrug die von der Hansestadt Lübeck an den Kreisverband der Kleingärtner verpachtete Fläche 3.793.722 m². In den Folgejahren verringerte sich diese Fläche kontinuierlich auf derzeit 3.673.906 m². Ursachen hierfür waren u.a. im Jahr 2000 die Herauslösung von ca. 100.000 m² für die Entwicklung des Hochschulstadtteils (hier kamen 1 Jahr später 18.449 m² für den neu angelegten Kleingartenpark 2000 wieder hinzu). Im Jahr 2005 wurden 6.876 m² aus der Anlage Finkenbergring herausgelöst für die Erweiterung der Firma Dräger. Weiterhin wurden im Jahr 2008 10.340 m² (KGA Spargelhof) herausgelöst, um sie der Firma Pfohe zum Kauf zur Verfügung stellen zu können. Zurzeit beträgt die verpachtete Fläche 3.673.906 m² mit insgesamt 9.482 Parzellen.

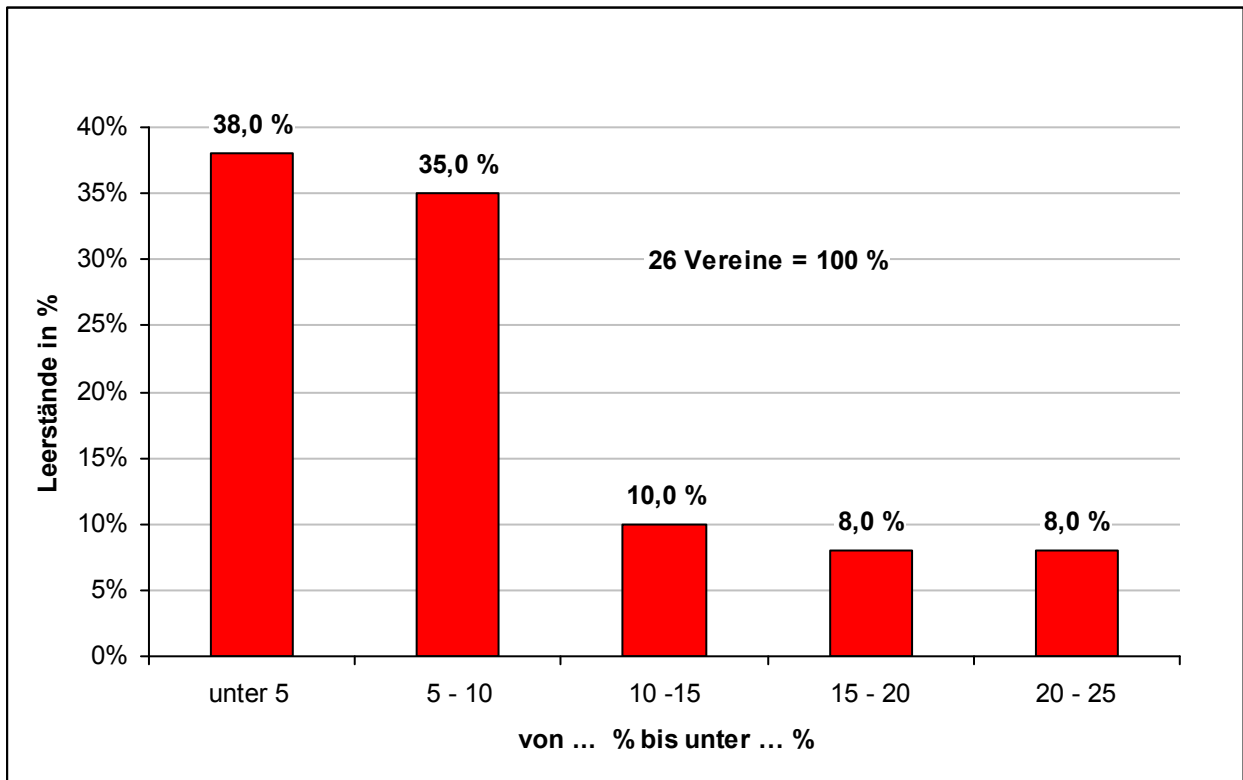


Von den 9482 Parzellen standen im Oktober 2012 747 Parzellen leer. Ausgehend von einer Parzellengröße von ca. 400 m² ergibt sich somit ein Leerstand von ca. **298.800 m². = ca. 30 ha**. Die durchschnittliche Leerstandsquote beträgt für alle Anlagen 7,88 %, siehe nachfolgende Auflistung des Kreisverbandes der Kleingärtner.

Stand	Anzahl Parzellen	freie Parzellen	Anteil in %
	gesamt		
2003	9652	229	2,37%
2004	9668	292	3,02%
2005/2006	9541	339	3,55%
2006/2007	9508	540	5,68%
2010/2011	9482	782	8,25%
Dez 11	9482	802	8,46%
Okt 12	9482	747	7,88%

Diese Angabe ist allerdings nicht umsetzbar auf einzelne Anlagen in den unterschiedlichen Stadtgebieten. Es gibt 26 Kleingärtnervereine mit insgesamt 56 Anlagen. Die Bandbreite des Leerstandes beträgt von 0,96 % (KGV Travemünde) bis 22,95 % (KGV Vorrader Straße), (s. Anlage 1).

Von der Leerstandsproblematik sind die Vereine unterschiedlich betroffen. Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Leerstandsquoten auf die 26 Kleingärtnervereine. Bei mindestens 7 Vereinen = 26% nehmen die Leerstände von 10% - 22,95% bedenkliche Ausmaße an.

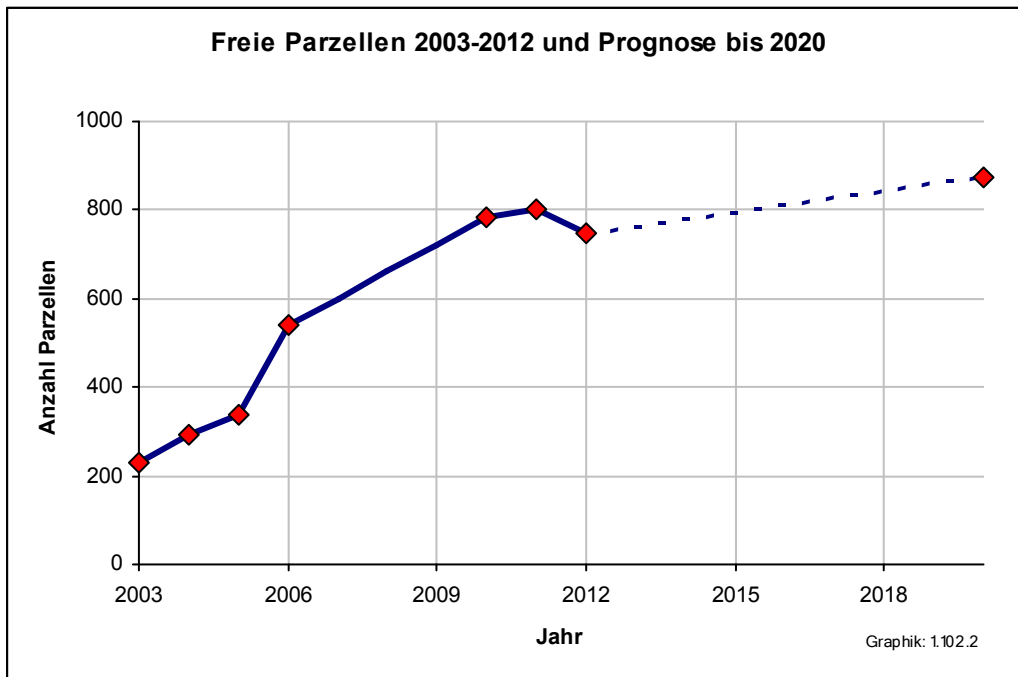


Die Ursachen für Leerstände sind unterschiedlich. In der Studie des BMVBS werden folgende Gründe benannt:(siehe auch Anlage 2)

„In fast jedem Verein werden jährlich aus unterschiedlichen Gründen Gärten aufgegeben, im Durchschnitt sind es fünf pro 100 Gärten und Jahr – vier in den alten und sechs in den neuen Bundesländern. Als Folge der Altersstruktur der Kleingartenpächter dominieren bei der Aufgabe von Gärten die Alters- oder gesundheitlichen Gründe. Auch Wegzüge aus der jeweiligen Stadt sind ein wichtiger Grund. Alles andere, auch der Kostenaspekt, ist demgegenüber weit untergeordnet. Doch es fallen auch Unterschiede auf: So sind Wegzüge in den neuen Bundesländern bzw. in kleinen Städten häufiger der Grund für die Gartenaufgabe. Kostengründe werden in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern bedeutsamer. Umzüge ins Eigenheim sind großen Städten durchaus ebenfalls verstärkt Grund dafür, den Kleingarten aufzugeben.“

Fluktuation in Kleingartenanlagen ist ebenso wie in Wohnungsbeständen normal. Erst wenn Kleingärten dauerhaft leer stehen und wenn sich diese Leerstände häufen, wird es problematisch – zuerst für die betroffenen Vereine, mittelfristig aber auch für die Städte, die mit diesen Flächen umgehen müssen.“ (Quelle: BMVBS, Forschungen Heft 133, S. 49)

Eine Prognose für die Entwicklung der Leerstände in den nächsten Jahren ist schwer zu treffen. Aktuell sieht die Altersstruktur der Kleingartenvereine wie folgt aus: 48,33 % der Mitglieder aller Vereine sind in einem Alter von 36-60 Jahren, 14,52 % liegen darunter, 37,15 % liegen darüber. Die Tendenz der statistischen Entwicklung seit 2003 zeigt aber, dass die Entwicklung in Richtung eines Leerstandes von bis zu 35 ha geht.



Anlagen :

Anlage 1: Aufstellung über die Leerstände in den Lübecker Kleingärten

Anlage 2: Grafik über Gründe für die Aufgabe von Gärten

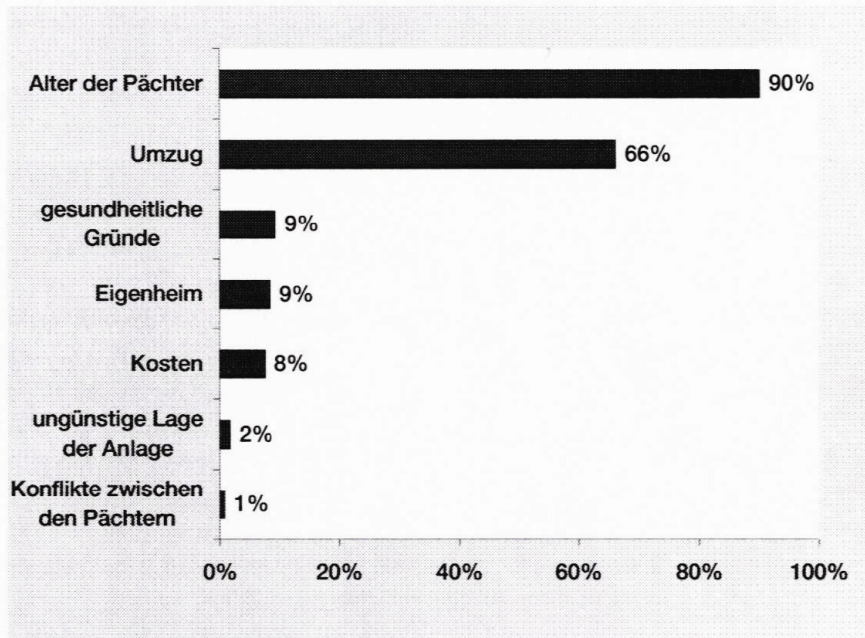
Senator/in Sven Schindler

Anlage 1

Kleingärtnerverein	Parzellen insgesamt	Leerstand Dez. 11	%	Leerstand Okt. 12	%
(Anzahl Anlagen)					
Moisling (1)	115	k.A.	-	0	0
Travemünde (1)	312	3	0,96	3	0,96
Lachswehr (3)	229	6	2,62	3	1,31
Am Bertramshof (2)	668	14	2,1	12	1,79
Hohewarte II (1)	297	k.A.	-	6	2,02
Marli (5)	651	16	2,45	14	2,15
Hammer (1)	207	6	2,99	6	2,99
Schlutup (1)	90	3	3,33	3	3,33
Kücknitz (3)	483	24	4,96	20	4,14
Am Rittbrook (1)	238	10	4,2	11	4,62
Krähenwald (1)	85	5	5,88	5	5,88
Niendorf (1)	80	4	5	5	6,25
Buntekuh (1)	755	66	8,74	49	6,49
Neuhof (2)	540	46	8,52	40	7,4
Mühlentor (4)	1.210	116	9,58	91	7,52
Rothenhausen (1)	321	26	8,1	26	8,1
Travetal (3)	497	40	8,05	41	8,25
Eichholz (3)	284	39	13,73	25	8,8
Burgtor (4)	262	17	6,49	24	9,16
Siems (3)	110	7	6,36	11	10
Herrendamm (1)	150	17	11,33	19	12,67
Grüner Weg (1)	279	38	13,62	38	13,62
Holstentor-Nord (7)	910	156	17,14	150	16,48
Gartenfreunde (2)	112	15	13,39	21	18,75
Lauerhof (1)	536	116	21,64	110	20,52
Vorrader Straße (2)	61	12	19,67	14	22,95
Parzellen gesamt	9.482	802	8,46	747	7,88

Anlage 2

Abbildung 19
Gründe für die Aufgabe von Gärten aus Sicht der Vereine



Quelle: Weeber+Partner 2007, Vereinsbefragung (118 Nennungen, Mehrfachantworten möglich)