

Stadt Ulm



# Kleingartenkonzept Ulm 2035

Sitzung des Gemeinderates  
am 22. Oktober 2019

## Vorlage

### Anlagen:

1. Kleingärten Übersicht
2. Kleingärten Vereinsanlagen
3. Verwaltungsstruktur Kleingärten
4. ÖPNV Anbindung Kleingärten
5. Landschaftsplan
6. Auflösung von Kleingärten - Kobelgraben
7. Auflösung von Kleingärten - B 311 / Oberer Kuhberg
8. Auflösung von Kleingärten - Örlinger Tal / Fort Albeck
9. Auflösung von Kleingärten - Blaukonzept
10. Kleingartenersatzstandort - Gärtnerei Ennslin
11. Kleingartenersatzstandort - In der Wanne
12. Kleingartenersatzstandort - Lehrer Tal
13. Kleingartenersatzstandort - Paradies
14. Auflösung von Kleingärten - Mähringer Weg (Wohnungsbau)
15. Auflösung von Kleingärten - Kohlplatte (Wohnungsbau)
16. Auflösung von Kleingärten - Egginger Weg (Wohnungsbau)
17. Antrag Nr. 76 / 18 der Grüne-Fraktion

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Ausgangslage .....	1
1.2.	Betrachtungsgegenstand Kleingärten.....	1
1.3.	Inhalt und Aufbau.....	2
1.4.	Beteiligung von Kleingartenvereinen.....	2
<b>2.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
2.1.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	4
2.2.	Gartenformen.....	4
2.3.	Organisatorische Grundlagen .....	5
2.4.	Städtebauliche / Ökologische / Soziale Bedeutung.....	7
2.1.	Städtevergleich .....	9
2.2.	Bestandserhebung .....	9
2.2.1.	Lage der Anlagen im Stadtgebiet .....	10
2.2.2.	Aktueller Bestand.....	10
2.2.3.	Nachfrage .....	10
2.2.4.	Bedarfsermittlung .....	11
2.2.5.	Vereinswesen/Verträge und Vorgaben .....	12
<b>3.</b>	<b>Städtische Planungen mit Bezug zum Kleingartenwesen .....</b>	<b>13</b>
3.1.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan .....	13
3.2.	Konzepte mit Bezug zum Kleingartenkonzept.....	14
3.2.1.	Landesgartenschau 2030 .....	14
3.2.2.	Glacisparkkonzept.....	14
3.2.3.	Ulmer Tälerkonzept - Örlinger Tal.....	15
3.2.4.	Blaukonzept.....	16
3.2.5.	Verkehrsinfrastrukturprojekte / -maßnahmen.....	16
3.2.6.	Wiblinger Weihung.....	17
3.2.7.	Häckselplätze .....	17
<b>4.</b>	<b>Entwicklungskonzept.....</b>	<b>19</b>
4.1.	Ziele und Leitlinien .....	19
4.2.	Maßnahmenkonzept.....	20
4.2.1.	Kleingartensicherung und -entwicklung .....	21
4.2.2.	Kleingartensanierung .....	23
4.2.3.	Kleingartenumnutzung .....	23
4.2.4.	Finanzielle Aufwendungen.....	24
4.2.5.	Öffentlichkeitsbeteiligung .....	26
<b>5.</b>	<b>Anträge.....</b>	<b>28</b>
5.1.	Antrag Nr. 76 / 18 der Grüne-Fraktion .....	28

## **Sachdarstellung:**

### **1. Einleitung**

#### **1.1. Ausgangslage**

In Zeiten des demografischen Wandels, gesellschaftlicher Veränderungen, verändertem Freizeitverhalten und städtebaulicher Entwicklungen hat sich die Erstellung eines Konzeptes für das Kleingartenwesen bewährt. Anfangs rein gärtnerisch genutzt, sind Kleingärten heute vielmehr Erholungsgärten mit kleingärtnerischem Aspekt. Als integraler Bestandteil der städtischen Grünräume übernehmen diese nicht nur Naherholungsangebote im Stadtteil, sondern leisten einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz in Ulm.

Eine besondere Herausforderung für die Wohnbebauung in Ulm besteht in veränderten Rahmenbedingungen in Folge des demografischen Wandels. Eine wachsende Zuwanderung sowie eine steigende Geburtenrate sorgen für eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der Stadt. Als prosperierende Region sind die Folgen seit Jahren spürbar. Die zunehmende Verknappung von Angeboten auf dem Wohnungsmarkt hat die Stadt Ulm zum Anlass genommen, zukünftig die Baufertigstellungszahlen zu erhöhen und somit dem Nachfragedruck entgegenzuwirken.

Im Zuge der Wohnungsdebatte hat der Ulmer Gemeinderat im März 2016 den Grundsatzbeschluss getroffen, bis 2021 eine jährliche Baufertigstellung von 700 Wohneinheiten (WE) umzusetzen. Im Zeitraum von 2017-2021 sollen so 3.500 WE realisiert werden, davon 80% in der Innenentwicklung. Zur Ermittlung weiterer Potentiale in der Innenentwicklung wurde die Verwaltung beauftragt, drei Entwicklungskonzepte für die Schwerpunktbereiche Wiblingen, Böfingen und den Unteren Eselsberg zu erstellen (GD 090/16).

In Folge einer verstärkten Flächeninanspruchnahme durch den Wohnungsbau und damit einhergehender konkurrierender Nutzungsansprüche, sind zunehmend auch Kleingartengebiete in den Fokus der Stadtentwicklung geraten. Vor allem entlang der Straßenbahnlinien 1 und 2 hat die Verwaltung potentielle Wohnbaustandorte untersucht und abgewogen. Aus Sicht der Verwaltung wies das Untersuchungsgebiet am Unteren Eselsberg das größte städtebauliche Potential auf. Durch seine Nähe zur Innenstadt, der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktur, dem benachbarten Einkaufszentrum am Stifterweg sowie der direkten Anbindung an die Straßenbahnlinie 2 bietet das Gebiet hervorragende Bedingungen für eine städtebauliche Entwicklung.

Hinzu kommen die angrenzenden Kleingartenanlagen einschließlich des Wilhelm-Geyer-Weges. Die bestehenden Anlagen sind im Eigentum der Stadt bzw. der Hospitalstiftung und werden durch den Verein der Kleingärtner Ulm e. V. stellvertretend verwaltet. Erste Gespräche mit dem Vereinsvorstand hatten zur Konsequenz, dass eine Aufgabe von Gärten nur möglich wäre, wenn diese in ein langfristiges und umfassendes Kleingartenkonzept eingebettet werden. Dies hat die Verwaltung zum Anlass genommen und die Aufstellung des "Kleingartenkonzeptes Ulm 2035" in die Wege geleitet.

#### **1.2. Betrachtungsgegenstand Kleingärten**

In Zeiten der Digitalisierung und sich ständig verändernden Tagesabläufen bieten Kleingärten ein qualitatives Naherholungsangebot für einen Großteil der Ulmer Bevölkerung an. Auch wenn nur 2,4 % der Gesamtfläche Ulms dem Kleingartenwesen zugeordnet sind, spielen diese dennoch eine elementare Rolle im Freiraumsystem (Anlage

1.1). Dabei tragen die rund 5.200 privaten, städtischen / hospitalen und vom Verein verwalteten Kleingärten nicht nur wesentlich zum Charakter einzelner Stadtteile bei, sondern leisten auch einen effektiven Beitrag zum städtischen Klima- und Artenschutz. Private, städtische oder von Vereinen verwaltete Kleingartenanlagen stärken das soziale Miteinander und sind Begegnungsraum für alle sozialen Schichten und Kulturen. Sie ermöglichen zudem eine Teilhabe in organisierten Vereinen und leisten damit einen wichtigen Beitrag für den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil und Quartier.

### **1.3. Inhalt und Aufbau**

Das vorliegende "Kleingartenkonzept Ulm 2035" gliedert sich in zwei Teilabschnitte:

Abschnitt A umfasst Grundlagen, Bestandserhebungen sowie rechtliche Rahmenbedingungen zum Kleingartenwesen der Stadt Ulm. Des Weiteren wird die Vorgehensweise zur Konzepterstellung erläutert und die im Vorfeld durchgeführten Beteiligungen des Vereins der Kleingärtner Ulm e. V. beschrieben.

Abschnitt B enthält detaillierte Entwicklungs- und Zielsetzungen sowie konkrete Maßnahmen und Handlungsempfehlungen zur Umstrukturierung und Umnutzung ausgewählter Kleingärten. Des Weiteren werden Ersatzstandorte und Ausgleichmaßnahmen behandelt und kartografisch verortet. Weiterhin werden Sanierungsaufgaben und die damit einhergehenden finanziellen Aufwendungen betrachtet sowie Beteiligungsverfahren zukünftiger Planungen prozesshaft dargestellt.

Die Erstellung und Koordinierung des Konzeptes erfolgt federführend durch die Abteilung Strategische Planung. Des Weiteren findet die Konzepterstellung in enger Abstimmung mit dem Team Kleingärten der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung und dem Verein der Kleingärtner Ulm e. V. statt. Bereits im Zuge erster Gespräche zur städtebaulichen Entwicklung am Unteren Eselsberg wurde der Verein der Kleingärtner Ulm e. V. einbezogen und fortlaufend in das weitere Verfahren eingebunden.

### **1.4. Beteiligung von Kleingartenvereinen**

Im April 2017 hatte Oberbürgermeister Gunter Czisch zur jährlichen Gesprächsrunde mit Bürgermeister Tim von Winning und den Spitzen der Ulmer Kleingartenvereine eingeladen. Schwerpunktthemen waren die weitere Wohnbauentwicklung in Ulm und deren Auswirkungen auf das Kleingartenwesen in der Stadt. Der Fokus der Untersuchungen lag dabei auf den Einzugsgebieten der Straßenbahnlinien 1 und 2. Es wurde betont, dass für eine bauliche Entwicklung alle Flächen im Einzugsgebiet der Straßenbahnlinien untersucht und in Betracht gezogen werden (Bsp.: Stockmahl). Die Vereinsvorsitzenden wiesen darauf hin, folgende Punkte in der Konzepterstellung zu berücksichtigen:

- Ersatzstandorte
- Stellplätze für Kleingärtner
- Finanzielle Auswirkungen wie Ersatzmaßnahmen und Entschädigungszahlungen
- stadtklimatologische Auswirkungen.

Im Herbst 2019 hatte die Verwaltung zu einer Informationsveranstaltung am Eselsberg eingeladen, um den Verein der Kleingärtner Ulm e. V., die AnwohnerInnen und BürgerInnen vom Eselsberg über den aktuellen Planungsstand am Mähringer Weg/Wilhelm-Geyer-Weg zu informieren.

# Kleingartenkonzept Ulm 2035

## Abschnitt A

Grundlagen, Bestandserhebungen, Rechtliche Rahmenbedingungen

## **2. Grundlagen und Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtliche Rahmenbedingungen**

Seit 1983 ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) das einschlägige übergeordnete Regelwerk zum Schutz der Kleingärten und zur Regelung des Kleingartenwesens. Inhaltlich werden unterschiedliche Gartenformen definiert, von denen im dargelegten Konzept ausschließlich die Kleingärten bzw. Dauerkleingärten betrachtet werden. Grabe-/Gemüseländer, Haus-, Arbeitnehmer-, Freizeit-, Wochenend- oder Erholungsgärten sind nicht Gegenstand der Betrachtung in diesem Konzept.

Nach § 1 I Nr.1 BKleingG handelt es sich um Kleingärten, wenn diese den NutzerInnen nicht zur erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, sondern zum Anbau von Obst und Gemüse für den Eigenbedarf sowie zur Erholung dienen. Dabei müssen gemäß § 1 I Nr.2 BKleingG die Gärten in einer Anlage mit Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Wege, Spielflächen und Vereinshäusern) zusammengefasst werden (Kleingartenanlage). Dauerkleingärten sind gemäß § 1 III BKleingG Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind.

Nach § 16 II BKleingG sind Kleingärten, die auf gemeindeeigenem Grund und Boden bereits vor Inkrafttreten des Gesetzes (01.04.1983) bestanden haben, den Dauerkleingärten rechtlich gleichgestellt, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Demzufolge besitzen Sie auch ohne Festsetzung in einem Bebauungsplan den gleichen rechtlichen Status. Dieser Status bewirkt, dass bei Kündigungen von Dauerkleingärten und den gleichgestellten Gärten, die jeweilige Gemeinde grundsätzlich verpflichtet ist, Ersatzland bereit zu stellen.

Derzeit besitzen etwa 90 % aller Gartenflächen im Stadtgebiet Ulm den Status "Kleingärten", bei den stadteigenen und hospitalitischen Flächen beträgt dieser Anteil sogar rund 95 %, der über die Festsetzung im Bebauungsplan oder die Überleitungsvorschriften als Dauerkleingärten gesichert ist.

### **2.2. Gartenformen**

#### **Vereinsgärten**

Vereinsgärten sind Pachtgärten, die unter anderem als Dauerkleingärten von Kleingartenvereinen verwaltet und an ihre Mitglieder verpachtet werden. Die Stadt Ulm / Hospitalstiftung gibt lediglich Kompetenzen in der Selbstverwaltung ab, bleibt jedoch Eigentümerin des Grund und Bodens.

#### **Eigentümergeärten / Privatgärten**

Hierbei handelt es sich um Gärten, die im Privatbesitz sind oder von privaten Eigentümern erworben wurden und durch die Besitzer selbst genutzt bzw. weiterverpachtet werden.

#### **Erholungsgärten**

Erholungsgärten sind Freizeit- oder Wochenendgärten. Sie sind oft als Anlagen zusammengefasst und sind rechtlich nicht mit Kleingärten nach dem BKleingG gleichzustellen. Erholungsgärten richten sich nach dem BGB und bieten gegenüber Kleingärten eine größere Nutzungsvielfalt. Zudem weisen sie meist eine größere Grundfläche (< 400m<sup>2</sup>) sowie größere Lauben auf. Saisonal werden Erholungsgärten, sofern sie auch über einen Stromanschluss verfügen, zu Wohnzwecken genutzt.

Tendenziell ist ein Wandel im Kleingartenwesen festzustellen. Bestehende Kleingärten werden vermehrt als Erholungsgärten genutzt, obwohl diese in Bereichen von

Dauerkleingärten angesiedelt sind. Der eigentliche Nutzen eines Kleingartens, überwiegend dem Zweck des Obst- und Gemüseanbaus zu dienen, wird so teilweise verfehlt bzw. nicht mehr eingehalten.

### **Grabeland**

Hierbei handelt es sich um kleinteilige Flächen, die saisonal bewirtschaftet werden. Im Gegensatz zu Kleingärten sind größere Abstellmöglichkeiten wie Geräteschuppen oder Lauben nicht erlaubt. Diese Art der Bewirtschaftung wird heutzutage noch an Orts- oder Stadträndern angefounden.

In Ulmer Ortsteilen befinden sich diese schwerpunktmäßig in Jungingen, Göggingen / Donaustetten und Unterweiler.

### **Kleingartenanlage**

Dabei handelt es sich um einen Verbund mehrerer Kleingärten, der neben der eigentlichen Gartennutzung auch gemeinschaftliche oder soziale Einrichtungen umfasst. Dies können unter anderem Vereinsgebäude oder öffentlich zugängliche Spielplätze sein.

### **Kleingartenparks**

Kleingartenparks stellen eine moderne Mischung aus kleingärtnerischer Nutzung und öffentlich gestalteter Grünanlagen dar. Sie dienen mehrheitlich der Naherholung und sind für alle BürgerInnen frei zugänglich. Kleingartenparks werden in der Regel mit bestehenden Kleingartenanlagen verbunden oder entstehen nach einer Freimachung von Kleingärten in ausgewählten Bereichen. Teil dieser Umwidmungen ist unter anderem der Erhalt alter und junger Obstbäume.

### **Sonderformen**

Im Zuge einer nachhaltigen Stadtgesellschaft nehmen auch Sonderformen vermehrt an Bedeutung zu. Meist sind dies privat organisierte Gruppen oder Einzelpersonen, die in sozialen oder eigenständigen Projekten einer kleingärtnerischen Nutzung nachgehen. Dies kann als Zwischennutzung auf einem leer stehenden Grundstück geschehen oder Teil eines Nachbarschaftsgartens sein. Letztlich können diese Sonderformen zu Wahrnehmung des Kleingartenwesens im öffentlichen Raum beitragen. Eine Sonderform des Ulmer Kleingartenwesens ist zum Beispiel der Interkulturelle Garten Ulm ZEBRA. In den ZEBRA-Treffen und der gemeinsamen Gartenarbeit werden die unterschiedlichen Kulturen und Erfahrungen der Teilnehmer eingebracht.

## **2.3. Organisatorische Grundlagen**

In rund 17 stadt-eigenen und hospitalitischen Kleingartenanlagen stellt die Stadt Ulm / Hospitalstiftung den BewohnerInnen der Städte Ulm und Neu-Ulm ca. 3.600 Kleingärten zur Verfügung.

Von der städtischen Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung werden Kleingärten in folgenden Gebieten verpachtet (Anlage 1.2):

- Örlinger Tal, Safranberg
- Ruhetal
- Unterer Kuhberg, St.-Barbara-Str.
- Galgenberg, Illerstr. B311

- Breite, Kauteräcker, Kohlplatte

Ca. 1.880 Gärten werden durch Ulmer Kleingartenvereine in folgenden Gebieten verpachtet und verwaltet:

Verein der Kleingärtner Ulm e.V.:

- Eselsberg, Lehrer Tal/Schönblick, Eschle, Breiter Weg (ehemalige Bundesbahn)
- Alpenblick, Donautal
- Braunland
- Kastbrücke / Galgenfeld
- Roter Berg

Obst- und Gartenbauverein Ulm e.V.:

- Butzentel
- Lehrer Tal / Eschle
- Roter Berg / Bach, Steiggärten, Binzelfinger
- Panoramaweg

Ortsverein der Siedler und Kleingärtner Ulm / Wiblingen e.V.:

- Binsenweiher, Pfingstengrieß
- Donautalstr. / Johannes-Palm-Straße
- Kastbrücke / Galgenfeld

Verein der Gartenfreunde Ulm-Lehr e.V.:

- Bühl

### **Kleingärtnerische Regelwerke**

Die Stadt Ulm / Hospitalstiftung Ulm, vertreten durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, hat als Verpächterin die nachstehend beschriebenen Regelwerke erarbeitet, die Bestandteile der einzelnen Pachtverträge sind.

### **Allgemeine Pachtvereinbarungen für Kleingärten**

Die Allgemeinen Pachtvereinbarungen innerhalb des Pachtvertrages für einen Kleingarten regeln die Leitungsrechte und Dienstbarkeiten, die Art der Nutzung inkl. des Nachbarschaftsrechts sowie die Tierhaltung und die Bauwerke. Zudem sind Regelungen im Hinblick auf die Unterverpachtung, das Vertragsende, die Abfindungserklärung, das Betretungsrecht und die Haftung niedergeschrieben.

### **Gartenordnung der Stadt Ulm und der Kleingartenvereine**

Die Gartenordnung regelt die Nutzung des einzelnen Kleingartens im Hinblick auf die Bepflanzung, die Bewirtschaftung und die Gestaltung der Einfriedungen zum Gartennachbarn und zu den Gemeinschaftsanlagen. Zudem werden Vorgaben über die Ver- und Entsorgung, die Wasserversorgung sowie die Baurichtlinien bzgl. die befestigten Flächen aufgeführt. Im Weiteren werden die Nutzung sowie die Pflege und der Unterhalt der vorhandenen Gemeinschaftsanlagen und das nachbarschaftliche Miteinander geregelt.



Über die beschriebenen Bestimmungen hinaus sind weitere Gesetze in Bezug auf die Kleingärten bindend, wie zum Beispiel das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) und das Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) in Bezug auf die Feuerstellen.

Die Pflicht zur Pflege und Unterhaltung der Gemeinschaftseinrichtungen (Wege, Einfriedungen, Parkplätze etc.) liegt bei der Stadtverwaltung Ulm / Hospitalstiftung Ulm bzw. ist an die jeweiligen Vereine übertragen. Nach einer Sonderregelung bedarf es für den Bau von Lauben auf den Parzellen bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> (Braunland bis zu 15m<sup>2</sup>) keiner Genehmigung durch das städtische Bauamt.

### **Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung, Vereine und Bezirke**

Wenn kleingärtnerische Grundstücke einem anderen Verwendungszweck zugeführt oder vermarktet werden sollen und die damit verbundene Kündigung von Kleingärten zur Umsetzung der planerischen Festsetzungen ansteht, ist innerhalb der Stadtverwaltung die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung zuständig. Die allgemeine Verwaltung der Kleingartenflächen und die damit verbundenen Sachverhalte erfolgt durch das Team Grundstücksverwaltung. Darüber hinaus kooperiert die Verwaltung in allen kleingärtnerischen Belangen mit Generalpächtern und dem Bezirksverband der Kleingärtner Ulm Stadt. Mit dem Generalpachtvertrag hat der Verein der Kleingärtner Ulm e. V. die Unterverpachtung an die PächterInnen übernommen. Die Überprüfung von Pflege- und Unterhaltsmaßnahmen der Gartenanlagen erfolgt ebenfalls durch den Verein.

Für weiterführende planerische Belange ist die Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Baurecht federführend. Innerhalb der beiden Abteilungen wird eng zusammengearbeitet.

## **2.4. Städtebauliche / Ökologische / Soziale Bedeutung**

Als die Kleingartenentwicklungen ihre Anfänge nahmen standen zunächst die Selbstversorgung und die Ernährung der Familie im Vordergrund. Außerdem sollte auch jenen, die sich kein eigenes Haus leisten konnten, ein Zugang zur Natur ermöglicht werden. Es hat sich mit den geschichtlichen Entwicklungen im Kleingartenbereich viel verändert. Unverändert sind jedoch die Freude und der Idealismus sowie der Wunsch nach Erholung und Ausgleich in einem schönen ruhigen Naturraum in Verbindung mit säen, pflanzen und ernten.

### **Städtebauliche Bedeutung**

Kleingärten, Felder und Wälder bestimmen die Stadtrandlagen von Ulm. Diese bilden mit der Donau einen ringförmigen Grün- und Naherholungsgürtel, der die gesamte Stadt in großen Teilen umschließt. Als großräumige Grünstrukturen gliedern die Kleingartenanlagen die Stadtlandschaft. Sie leisten einen Beitrag zur Vielfaltigkeit des Ulmer Freiflächenangebots (indem sie angrenzende Park- und Sportanlagen erschließen und zusammenhängende Biotopstrukturen innerhalb des Stadtgefüges schaffen), tragen zum städtischen Naherholungsangebot bei und erhöhen wesentlich die Attraktivität, Biodiversität und Lebensqualität in den einzelnen Ulmer Stadtteilen.

Der strukturelle Lagevorteil dieser Areale ermöglicht kurze Verbindungen in die umliegenden Stadtquartiere. "Eine Untersuchung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat ergeben, dass 84% aller bundesdeutschen Gärten maximal fünf Kilometer von der Wohnung entfernt liegen. 96% aller PächterInnen benötigen maximal eine halbe Stunde zu ihrem Kleingarten, 60% von ihnen sogar weniger als 15 Minuten" (BMVBS 2008, S. 2).

## **Ökologische Bedeutung**

Kleingärten sind ein bedeutender Bestandteil städtischer Grünsysteme und zugleich ökologischer Ausgleichsraum in städtischen Ballungsräumen. Ihr stadtklimatologischer Beitrag zum Temperatúrausgleich, der Klimaverbesserung und Frischluftversorgung ist gleichzusetzen mit ihrer Bedeutung für die Artenvielfalt, dem Grundwasserschutz und dem Schutz der Böden.

Eine Vielzahl unterschiedlicher Vegetationsstrukturen sind Grundlage und Lebensraum für Flora und Fauna. Mit ihrer Vielfalt an jungen und alten Obstbäumen, Hecken und Sträuchern, Feuchtbiotopen und verwinkelten Parzellen bilden Kleingärten oft ganze Biotopverbände, die effektiv zum Schutz der Artenvielfalt (Biodiversität) beitragen. Ein weiterer Vorteil besteht im Erhalt historischer Kulturpflanzen, da diese meist nur in bestehenden Kleingartenanlagen zu finden sind.

Des Weiteren sind Kleingartenanlagen Kaltluftleitbahnen und dienen der Verteilung von Frischluft innerhalb bebauter Siedlungsbereiche. Die Wirksamkeit und Effektivität solcher Anlagen steigt und sinkt mit ihrer Größe. Vor allem in heißen und trockenen Sommermonaten ermöglichen Kleingärten einen temperaturbedingten Strömungsausgleich zwischen der bebauten Umgebung und den Kaltluftentstehungsgebieten.

Der Aspekt des Bodenschutzes ist bei der Bewirtschaftung von Kleingartenanlagen von hoher Bedeutung. Dabei entfallen vielfältige Aufgaben auf die Böden im Kleingartenbereich. Unter anderem dienen sie als Nährstoff-, Kohlenstoff- und Grundwasserspeicher und fungieren als Schadstofffilter gegen Bodenemissionen aller Art. Diese positive Wirkung wird noch verstärkt, da heutige Kleingärten überwiegend naturnah und pestizidfrei bewirtschaftet werden. Der Verein der Kleingärtner Ulm e. V. kann auf eine komplett pestizidfreie Bewirtschaftung verweisen.

## **Soziale Bedeutung**

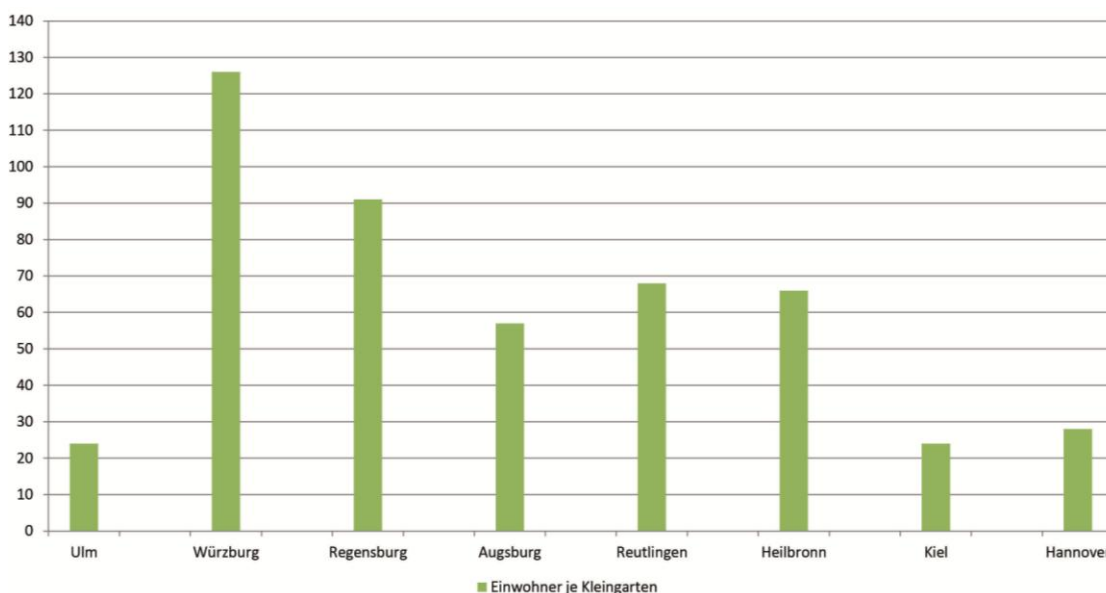
Die Ulmer Kleingartengebiete sind nicht nur elementarer Bestandteil der Ulmer Freiraumstruktur, sie bilden auch einen Ankerpunkt für das gesellschaftliche Zusammenleben innerhalb der einzelnen Stadtteile. Der Mehrwert des Zusammenlebens wird zum einen vom Team Kleingärten bei der städtischen Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung und zum anderen von den ansässigen Vereinen generiert. Als Rückzugsort der individuellen Entspannung unterstützen Kleingärten nicht nur die persönliche Erholung und Kreativität, sondern dienen vielmehr einer sinnvollen Freizeitbeschäftigung innerhalb des persönlich gestalteten Freiraums. Des Weiteren dienen Kleingärten der Begegnung und Kommunikation, als Treffpunkt für Familie und Freunde, der sozialen Integration, der körperlichen Betätigung und natürlich der Selbsterzeugung von Obst und Gemüse. Es spiegelt auch das nachbarschaftliche Miteinander unterschiedlicher Altersgruppen wieder. Der berufliche, soziale und familiäre Hintergrund nimmt dabei eine untergeordnete Rolle ein.

Ein wesentlicher Beitrag des Erfolges ist den ehrenamtlich tätigen Vereinsmitgliedern zuzuschreiben. Jeder der vier großen Kleingartenvereine Ulms wird ehrenamtlich verwaltet. Die Aufgabe der Vorstände besteht unter anderem im Bereich der Pflege und des Unterhalts ihrer Anlagen sowie in der Organisation von Veranstaltungen im Rahmen des Vereinslebens. Das hieraus resultierende bürgerschaftliche Engagement der Ulmer Kleingärtner, trägt somit effektiv zum gesellschaftlichen Zusammenleben bei.

## 2.1. Städtevergleich

Das Thema Wohnen ist eine der drängendsten kommunalpolitischen Aufgabenstellungen. Der anhaltende Zuzug nach Ulm, steigende Geburtenzahlen und eine seit vielen Jahren kontinuierliche Zunahme an Arbeitsplätzen in Ulm generieren eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum. Im Zuge der Wohnungsdebatte hat der Gemeinderat beschlossen, 80% der fertigzustellenden Wohnungen bis 2021 in der Innenentwicklung zu realisieren. Auch nach 2021 wird ein Großteil aller Neubauten innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges entstehen. Anhand dieser Entwicklung sind auch Veränderungen und Anpassungen im Kleingartenwesen der Stadt Ulm notwendig.

Im regionalen und überregionalen Städtevergleich schneidet Ulm überdurchschnittlich gut ab. Vergleicht man Einwohnerzahlen und bestehende Kleingärten miteinander, so kommt Ulm auf ein ähnlich gutes Verhältnis (24 EW/KG), wie z. B. Kiel (24 EW/KG) oder Hannover (28 EW/KG). Vergleicht man wiederum Ulm mit anderen Großstädten im süddeutschen Raum wird deutlich, dass das Ulmer Kleingartenwesen eine wesentlich größere Rolle einnimmt als in anderen Städten wie Würzburg, Regensburg, Reutlingen oder Heilbronn (Abb. 1).



**Abbildung 1:** Verhältnis von Einwohnern je Kleingarten

*Auswertung und Darstellung: SUB II*

*Quelle: Abfrage bei ausgewählten Städten zum Jahresende 2016*

## 2.2. Bestandserhebung

Im Stadtbereich Ulm existieren auf ca. 280 ha rund 5.200 Kleingärten, die durch die Stadt, Vereine oder private Eigentümer verwaltet werden. In Bezug zur Gesamtfläche (11.870 ha) machen Kleingärten damit etwa 2,35% der städtischen Flächen aus. Mit einem Anteil von ca. 88% befinden sich die meisten Kleingärten außerhalb der Innenstadt bzw. am Stadtrand von Ulm. Im Bestandsplan (Anlage 1.3) sind alle Kleingärten mit den jeweiligen Verwaltungsstrukturen dargestellt. Ein Großteil dieser Anlagen befindet sich im Eigentum der Stadt oder der Hospitalstiftung Ulm. Rund die Hälfte dieser Flächen ist über Generalpachtverträge an Vereine der Region vergeben. Weitere Eigentümer sind die BRD, vertreten durch die Bundesanstalt für Immobilienwirtschaft, das Land BW sowie einzelne Privatpersonen. Die Deutsche Bahn AG ist noch vereinzelt Eigentümerin von Kleingärten. Diese Flächen werden durch die Bahn-Landwirtschaft e. V. im Auftrag der Bahn verwaltet und verpachtet.

### **2.2.1. Lage der Anlagen im Stadtgebiet**

Als Teil des Grünraumsystems sind Kleingärten stadtweit verteilt. Jeder Stadt- und Ortsteil verfügt über Einzelgärten bis hin zu großen Vereinsanlagen (siehe 2.3).

#### **Anbindung**

Ein Großteil der innerstädtischen Kleingartenanlagen ist durch den ÖPNV angebunden (Anlage 1.4). Dabei variieren die Taktfrequenz sowie das Gesamtangebot an anfahrenenden Linien. Zusätzlich stehen an den Anlagen Stellplätze für Pächter- und Besucher der Kleingärten bereit. Grundsätzlich besteht in der Hauptnutzungszeit ein Stellplatzengpass und damit ein weiterer Stellplatzbedarf rund um die Kleingärten. Das "Wildparken" stellt vor allem ein Problem dar, wenn die Erreichbarkeit einzelner Gärten als zeitintensiv angesehen wird oder Biotopstrukturen in Mitleidenschaft gezogen werden. Die Zugänglichkeit der Anlagen ist in der Regel gegeben. Die Anlagen können zudem von der Öffentlichkeit durchlaufen werden.

### **2.2.2. Aktueller Bestand**

Innerhalb des Ulmer Stadtgebietes existieren auf ca. 2,35 % (280 ha) der Gesamtfläche Kleingärten bzw. Gartenflächen. Davon entfallen ca. 1,40% (166 ha) auf städtische Kleingärten, der Hospitalstiftung zugesprochene Kleingärten und auf Vereinsgärten. Andere Gartenflächen sind im Privateigentum.

Bei den rund 5.200 kommunalen Kleingärten werden rund 1.700 direkt von der Stadt verwaltet. Rund 1.880 Gärten werden von den Kleingartenorganisationen eigenständig verpachtet und verwaltet. Bei ca. 1.600 Gärten handelt es sich um private Gartenflächen. Des Weiteren sind ca. 70 Kleingärten von Bund und Deutscher Bahn verwaltet (Anlage 1.3).

Insgesamt sind 17 Anlagen bzw. anlagenähnliche Kleingartengebiete in Ulm vorhanden. Davon sind 12 Anlagen im Verband der Kleingärtner des BDG (Bundesverband Deutscher Gartenfreunde e. V.) zugeordnet, zu denen auch der Verein der Kleingärtner Ulm e. V. gehört. Weitere vier Anlagen werden durch den Obst- und Gartenbauverein Ulm e. V. verwaltet. Private Kleingärten verteilen sich auf weitere zwölf Gebiete innerhalb des Stadtkreises.

### **2.2.3. Nachfrage**

Die Nachfrage nach Kleingärten ist nach wie vor hoch. Trotz des gesellschaftlichen Wandels und des Generationenwechsels gibt es innerhalb der Ulmer Stadtbevölkerung ein wachsendes Interesse an Kleingärten. Die Nachfrage durch junge Familien und Menschen mit Migrationshintergrund steigt stetig. Diese Entwicklungen bestätigt auch der Verein der Kleingärtner Ulm e. V. Parallel dazu entstehen derzeit kleinere Initiativen im Bereich Urban Gardening.

Die allgemeine Nachfrage muss in Ulm differenziert betrachtet werden. Je nach Lage und Erreichbarkeit steigt oder sinkt die Nachfrage nach Gärten. Ein weiterer Einflussfaktor spiegelt sich in der Topografie und den klimatischen Verhältnissen vor Ort wieder. Diese Faktoren haben ebenfalls Einfluss auf die Vergabe von Parzellen. Die Erfahrung zeigt, dass ein vorteilhafter Kleingartenstandort länger im Besitz oder Pachtverhältnis von Familienangehörigen bleibt, als in weniger guten Lagen.

Bei den direkt von der Stadt verwalteten Kleingärten ist die Nachfrage für den unteren und oberen Kuhberg (Breite Kauteräcker) besonders hoch. Die höchste Kündigungsrate und der damit verbundene Pächterwechsel sind derzeit an der Illerstraße/B 311, im

Ruhetal und Örlinger Tal zu verzeichnen. Für ungünstige Lagen entlang der Illerstraße ist die Nachfrage derzeit eher gering. Die Stadt als Verpächterin versucht dorthin Interessenten zu vermitteln, die ansonsten eine jahrelange Wartezeit für bevorzugte Gebiete in Kauf nehmen müssten.

#### **2.2.4. Bedarfsermittlung**

Richt- und Bedarfswerte sind essentielle Eckwerte für eine Berechnung des theoretischen Bedarfs an Kleingärten. Für die Berechnung der Nachfrage gilt: Eine festgelegte oder geforderte Anzahl an Kleingärten ist praktisch nicht umsetzbar. Begründet wird dies mit unterschiedlichen Einflussfaktoren (lokalen Gegebenheiten), die für die Bedarfsberechnung notwendig sind. Ein allgemein gültiger Wert kann daher nicht festgesetzt werden.

Einige Großstädte arbeiten beispielsweise mit optimierten Richtwerten der Deutschen "Gartenamtsleiterkonferenz" (GALK) von 2005:

- Hannover (2005): 1 Garten je 12 Geschosswohnungen
- Hamburg (2005): 1 Garten je 14 gartenlosen Wohnungen
- Karlsruhe (2004): 1 Garten je 8,5 Geschosswohnungen
- Bremen (2003): 1 Garten je 15 Geschosswohnungen

Die Empfehlung der deutschen "Gartenamtsleiterkonferenz" beträgt ein Garten pro 8-12 Geschosswohnungen bereitzustellen. Berechnungen der Stadt Ulm haben ergeben, dass nach derzeitigem Stand für 8 Geschosswohnungen ca. 1 Kleingarten verfügbar ist. Unmittelbar angrenzende Kleingärten auf Neu-Ulmer Gemarkung wurden nicht erfasst.

#### **Leerstand**

Zahlen des Vereins der Kleingärtner Ulm e. V. weisen für die zurückliegenden Jahre eine durchschnittliche Fluktuationsrate von ca. vier Prozent auf. Dieser Durchschnittswert gilt für alle Vereinsanlagen und variiert je nach Lage zwischen zwei und acht Prozent. Eine Zuteilung erfolgt in der Regel nach einer Wartezeit von ca. zwei bis drei Jahren. Kleingärten mit einer hohen Lagegunst können dagegen mit bis zu sechs Jahren Wartezeit ausgewiesen sein. Laut dem Verein der Kleingärtner Ulm e. V. gab es in den letzten 50 Jahren keinen längeren Leerstand in dessen Anlagen. Eine ähnlich hohe Nachfrage ist auch seitens der städtischen Kleingärten festzustellen. Die große Nachfrage in vielen Anlagen lässt auch hier die Leerstandsquote gering ausfallen. Die Fluktuationsrate liegt aktuell bei durchschnittlich sechs Prozent.

Beim Verein der Kleingärtner e. V. stellt die Anlage Donautal die einzige Ausnahme im Bereich Leerstand dar. PächterInnen und Verein weisen dabei auf verschiedene Defizite der Anlage hin. Diese sind begründet durch den hohen Anteil an Schwerlastverkehr auf der B 311 und den daraus resultierenden Lärmemissionen, langen und teilweisen schlechten Fußwegen zu den Gärten sowie dem existierenden Rutschhang, der keinerlei Bautätigkeiten auf Grund der Instabilität des Geländes zulässt. Das Resultat dieser Defizite spiegelt sich oftmals in leerstehenden Gärten wieder. Gärten, die jahrelang vom Leerstand und Nichtbewirtschaftung geprägt waren, wurden im Laufe der Zeit Stück für Stück renaturiert. Eine Wiederverpachtung solcher Kleingärten wird durch die Stadt / den Verein derzeit ausgeschlossen.

Bei den städtischen Kleingärten unterhalb der B 311 und oberhalb der Bahnlinie ergeben sich aufgrund dieser Lage und deren Beschaffenheit ähnliche Defizite wie in der Anlage Donautal des Vereins der Kleingärtner Ulm e.V. Zusätzlich erschweren derzeit die Ende 2017 begonnenen Baumaßnahmen für die Elektrifizierung der Südbahn die Nutzung der Kleingärten unterhalb des Galgenberges bis zur Illerspitze. Auch hier wird es künftig

Auflösungen von Pachtflächen zu Gunsten naturnaher Grünflächen mit Baumbestand geben. Zusätzlich ist zu überlegen, welche Maßnahmen sinnvoll und machbar sind, um die bestehenden und verbleibenden Gartenflächen aufzuwerten und längerfristig attraktiv zu halten.

Zudem existieren punktuell private Kleingärten die durch unsachgemäße Lagerungen, dichtem Gehölzwuchs und teilweise zerfallenen Lauben auffallen. Inwiefern diese Parzellen tatsächlich bewirtschaftet und genutzt werden, ist aus Verwaltungssicht nicht prüfbar.

#### **2.2.5. Vereinswesen/Verträge und Vorgaben**

Bei den im Stadtgebiet liegenden Vereinsgärten spielt die Ehrenamtsstruktur noch eine entscheidende Rolle. Die unter Kapitel 2.3. definierten Ulmer Kleingartenvereine organisieren und verwalten sich komplett ehrenamtlich. Damit bildet das Ulmer Ehrenamt in den Kleingärten von jeher eine tragende Säule.

Seit 2002 ist der Verein der Kleingärtner Ulm e. V. der größte selbstverwaltete Kleingartenverein Deutschlands, seit 2009 mit einem eigenen Bezirksverband Ulm Stadt. 1.400 registrierte Vereinsmitglieder bewirtschaften auf ca. 52 ha Fläche 1.340 Parzellen. Für den Verwaltungsaufwand, die Bezahlung der Ehrenamtspauschale, die Investitionen in den Erhalt der Anlage und die Erneuerung der Gemeinschaftsbereiche sowie die Anschaffung von Geräten und Maschinen verbleiben 25% der Pachteinnahmen beim jeweiligen Verein. Die anderen 75% des Betrages erhält die Stadtverwaltung. Die Vereine haben zusätzliche Einnahmen in Form von Vereinsbeiträgen, Gebühren und einer Gemeinschafts- / Unterhaltskostenpauschale (UKP)

### 3. Städtische Planungen mit Bezug zum Kleingartenwesen

#### 3.1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

##### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbands Ulm wurde am 16.09.2010 neu bekannt gemacht. In der Zwischenzeit sind zahlreiche Teiländerungen hinzugekommen. Ein Großteil der Änderungen sind außerhalb der Ulmer Gemarkung verortet. Unter Punkt "2.3.3." im FNP wird das Ulmer Angebot an Kleingärten als ausreichend beschrieben. Es wird darauf verwiesen, dass in Teilräumen zukünftig Ergänzungsbedarf besteht. Dabei ist zu prüfen, ob quantitativ ausreichend Kleingärten in der näheren Umgebung großer Baugebiete vorhanden sind.

Der aktuelle Bestand an Kleingärten auf Ulmer Gemarkung gliedert sich wie folgt:

- im FNP als Grünfläche "Kleingärten" dargestellt: ca. 220 ha
- im FNP als Grünfläche dargestellt: ca. 40 ha
- im FNP als Wohnbaufläche / Fläche für Landwirtschaft dargestellt: ca. 20 ha

Im aktuellen FNP sind sechs Bereiche als geplante Kleingärten auf ca. 42 ha gekennzeichnet (Anlage 1.1):

- Haldenäcker (östlich Jungingen): ca. 8,1 ha
- Örlinger Tal (südlich Gewerbegebiet Hörvelsinger Weg): ca. 9,7 ha
- Gleißelstetten (südlich Baugebiet Kohlplatte): ca. 7,2 ha
- Hohen Rain / An der Halde (nördlich der B 311) ca. 7,3 ha
- Galgenfeld (nördlich der B 30) ca. 1,6 ha
- Beim Einsiedlerkapelle (Unterkirchberger Straße) ca. 8,2 ha

##### Landschaftsplan

Parallel zur Bekanntmachung des FNP wurde auch ein landschaftsstrukturelles Zielkonzept für den Nachbarschaftsverband Ulm bekannt gemacht. Dieser wurde anhand des Bestandes ökologisch bedeutsamer Gebiete (Schutzgebiete, Wälder und Talräume), Schutzgebietsvorschlägen und potentiellen Aufwertungsflächen entwickelt. Soweit Maßnahmen flächenbezogen sind, werden diese in den FNP integriert. Maßnahmen die nach anderen Vorschriften getroffen werden können (Subsidiaritätsklausel) sind nachrichtlich gekennzeichnet. Weitere Maßnahmen stellen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flurdurchgrünungen zur Schaffung von Biotopvernetzungen auf strukturarmer Feldflur sowie zur Renaturierung von Fließgewässern dar.

Die Maßnahmentypen sind nach Schutzmaßnahmen, Nutzungsregelungen und Erhalt-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen unterteilt. Einige davon betreffen Kleingartenanlagen im Bestand bzw. tangieren diese an den Rändern. Im Folgenden sind Einzelmaßnahmen aufgelistet, die dem Landschaftsplan zu Grunde liegen (Anlage 1.5):

- Schutzmaßnahme: - S11: Erweiterung Landschaftsschutzgebiet um Landschaftsteile "Söflingen, Oberer Kuhberg"
- S19: Erweiterung Landschaftsschutzgebiet "Blaustein" im Blautal und Bereiche an der Blau
- S 28: Magerrasen am Schwedenturm (Örlinger Tal)
- S 44: Gehölzbestände, Obstgehölze, Wiesenbereiche, ehem. Kleingärten (Safranberg)

- Erhalt-, Pflege- und Entwicklungsmaßn.:
  - E 30: Erhalt der Streuobstbestände durch Pflege der Nachpflanzung und Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und extensiver Grünlandnutzung
  - E 31: Pflanzung einer Obstwiese auf extensiv genutztem Grünland
  - E 49: Revitalisierung der Gewässerläufe mit Anlage einer Gewässerschutzstreifens (mind. 10m) bzw. Umwandlung von Acker in extensives Grünland; Umbruchverbot von Grünland
  - E 107: Erhalt und Pflege der Halbtrockenrasenbereiche durch Beweidung bzw. Mahd
  - E 108: Erhalt der Streuobstbestände durch Pflege der Obstbäume, Nachpflanzung und Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen und extensiver Grünlandnutzung
- Nutzungsreglungen:
  - N11: Extensivierung des Garten- bzw. Landbaues; Anlage eines Gewässerrandstreifens entlang des Gewässerlaufes

## **3.2. Konzepte mit Bezug zum Kleingartenkonzept**

### **3.2.1. Landesgartenschau 2030**

Im Rahmen der Bewerbung für die Landesgartenschau 2030 wurde inhaltlich an bestehende Freiraumkonzepte angeknüpft. Unter anderem wurde Bezug auf das Glacisparkkonzept, das Blaukonzept und das Ulmer Tälerkonzept genommen. Im Zuge der Ausrichtung kommt diesen Konzepten abermals eine Bedeutung zu. Neben den im Landesgartenschaukonzept festgelegten bestehenden und potentiellen Freiräumen, nehmen Flächen in den oben genannten Konzepten eine Ergänzungsfunktion wahr. Im übergeordneten Kontext sollen somit vorhandene Grünstrukturen erhalten bzw. wiederhergestellt, Verbindungen ergänzt und ausgebaut sowie die Zugänglichkeit zu weitläufigen, naturnahen Bereichen verbessert werden.

Eine Fläche mit besonderem Ergänzungspotential ist der Kobelgraben zwischen Donauufer und der Bahnstrecke Ulm / Neu-Ulm. Angrenzend an das Fischerviertel ist dieser Bereich einer der wenigen Freiräume, der als Verbindungspunkt zwischen den Landesgartenschaubereichen und dem Donauufer fungiert. Der derzeitige Funktionsmix aus parkähnlicher Anlage und Kleingartengebiet der Deutschen Bahn hat aus Sicht der Verwaltung noch großes Entwicklungspotential. Mit einer vergleichbaren Größe wie die des Karlsplatzes bietet der Kobelgraben vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Voraussetzung dafür ist die Auflösung der bestehenden Kleingartenanlage. Im Zuge der Landesgartenschau ist eine Umnutzung der Kleingärten zu prüfen (Anlage 1.6).

### **3.2.2. Glacisparkkonzept**

Im November 2006 hat der Ulmer Gemeinderat das Entwicklungskonzept zum Glacispark Ulm (GD 397/06) verabschiedet. Ziel des Konzeptes ist die bestehende Festungsanlage als herausragendes Kulturdenkmal für die Ulmer Bevölkerung erlebbar zu machen. Unter Einbeziehung vorhandener Grünstrukturen soll eine für Ulm einzigartige, charakteristische und vielfältige Parkanlage entstehen, die in das bestehende Grünsystem eingebunden werden soll. Langfristig sind die existierenden Festungsanlagen zu sanieren und freizustellen sowie von störenden Nutzungen zu befreien.

Seit der Beschlussfassung wurden zahlreiche Einzelmaßnahmen begonnen bzw. umgesetzt. In Hinblick auf die Landesgartenschau 2030 werden weitere Umsetzungen aus



dem Konzept folgen. Dazu gehören die als Kohärenzprojekte benannten Standorte Fort Unterer Kuhberg und Fort Albeck.

Derzeit befinden sich am Fort Unterer Kuhberg mehrere Maßnahmen in Umsetzung. Ziel der Aufwertung ist es, das direkte Umfeld in eine öffentlich, zusammenhängende Grünfläche (Glacispark) umzuwandeln. Dazu gehören die Verlagerung städtischer Kleingärten im vorgelagerten Fortbereich sowie die Verlagerung des Häckselplatzes im südlichen Areal. Ein Teil der Gärten ist mittlerweile aufgelöst worden (Anlage 1.7). Die restlichen Kleingärten sollen mittel- bis langfristig folgen. Im Falle einer Auflösung der bestehenden Kleingärten würde auch die Aufrechterhaltung des Häckselplatzes entfallen.

Ein weiteres Kohärenzprojekt ist das Fort Albeck. Als größtes Außenfort der Ulmer Bundesfestung besitzt das Areal ein enormes Entwicklungspotenzial. Im Zuge der Landesgartenschau 2030 soll die Anbindung der Anlage verbessert werden.

Aufgrund von bestehenden Nutzungsverhältnissen ist eine Umstrukturierung im Innenbereich der Anlage derzeit schwer realisierbar. Des Weiteren existieren vor Ort marode Wasserleitungen, die einen nicht unerheblichen Kostenfaktor darstellen und wiederkehrende Reparaturmaßnahmen nach sich ziehen. Ziel der Verwaltung ist es daher, die nicht gewünschten Nutzungen aus dem Fort zu entfernen und das Areal in seiner ursprünglichen Form wiederherzustellen. Darunter fällt auch die Auflösung von bestehenden städtischen Kleingärten (Anlage 1.8). Langfristig ist geplant, die Anlage wieder sichtbar in das Landschaftsbild zu integrieren.

### **3.2.3. Ulmer Tälerkonzept - Örlinger Tal**

Im zweiten Halbjahr 2011 wurde ein vom Fachbeirat dialog:grün entwickeltes Beteiligungsformat mit interessierten BürgerInnen durchgeführt, um Qualitäten sowie Mängel des Örlinger-Tal-Raumes festzustellen und Entwicklungspotenziale sowie Verbesserungsmaßnahmen aufzuzeigen und auszuarbeiten. Unter der Überschrift "Landschaftspark Örlinger Tal" (GD 202/12) wurden im nächsten Schritt eine Vielzahl von Einzelideen in ein integriertes Konzept übertragen und dem in Ulm nachhaltigen und fachlichen Programm der Landschaftsentwicklung zugeführt.

Das Konzept des Landschaftsparks Örlinger Tal beruht auf der Grundidee der "Peripheren Parks" (GD 202/12). Die Konzeption basiert auf großen zusammenhängenden Agrar- und Waldlandschaften, die der Stadtbevölkerung zur Naherholung und Freizeitnutzung zugänglich gemacht werden sollen. Das Örlinger Tal eignet sich in besonderer Weise zur beispielhaften Umsetzung eines "Peripheren Parks". Im Idealfall entsteht ein Geflecht aus Kulturlandschaften mit agrarökonomischen und ökologischen Ansprüchen in denen der Naturschutz integraler Bestandteil der neu entwickelten Naherholungsgebiete ist. Inhaltlich bedarf das Konzept keinerlei grundlegend neuer Ansätze. Das methodische Grundkonzept basiert jedoch auf der Bündelung und Verknüpfung von Maßnahmen im dialogorientierten Prozess. Ziel des Konzeptes ist die langfristige Zusammenarbeit mit BewohnerInnen, EigentümerInnen und PächterInnen, Landwirten, Naturschutzverbänden sowie Kleingärtnern bei der Umsetzung des "Landschaftsparks Örlinger Tal".

Ein wesentlicher Bestandteil des Konzeptes ist das durch Kleingärten geprägte untere Örlinger Tal. Im Zuge der Landschaftsentwicklung wurden Teile der bestehenden Kleingärten bereits aufgelöst. Ziel ist es, kleinräumige Veränderungen des Landschaftsbildes zu erreichen, die einer naturnahen Gestaltung nahe kommen. Dazu zählen neben der Freistellung des Schwedenturms auch Renaturierungen von Graben- und Hangzonen, die im weiteren Verlauf wesentlich zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen sollen. Parallel dazu werden bestehende Wegeverbindungen aufgewertet und neue Biotopvernetzungen geschaffen. Insbesondere eine Verbindung zum Glacispark an

der Stuttgarter Straße wird angestrebt.

Mittel- bis langfristig sieht das Konzept vor, die restlichen Kleingärten zu erwerben und rückzubauen (Anlage 1.8). Teile der in Frage kommenden Gärten sind im Privatbesitz oder durch Pachtverträge mit der Stadt an den Standort gebunden. Dies bringt naturgemäß Verzögerungen und Anpassungen mit sich. Der bereits bestehende Dialog mit PächterInnen und EigentümerInnen soll fortgesetzt werden.

#### **3.2.4. Blaukonzept**

Das vom Gemeinderat im Jahr 1991 beschlossene Blaukonzept ist mittlerweile zu großen Teilen umgesetzt worden. Der Grundgedanke, der 1989 aus einem Ideenwettbewerb hervor ging, sieht vor, größere Abstandsflächen zur Blau zu schaffen, städtebauliche Missstände zu beseitigen, die Integration im Stadtbild hervorzuheben und die Zugänglichkeit zu verbessern. Dafür wurden mehrere Bereiche des Uferverlaufs neu gestaltet und allmählich wiederhergestellt. Des Weiteren wurden Grünraumvernetzungen ausgebaut und damit die Attraktivität der Naherholungsbereiche gesteigert.

Bis heute werden sukzessive Maßnahmen der Landschaftsentwicklung im Bereich der Blau durchgeführt. Diese betreffen hauptsächlich den Bereich der Kleingärten südlich der Blau (Gemarkungsgrenze Ulm-Blaustein) und den Bereich an der Kellerhalde, Söflingen. Entsprechend der Rahmenplanung soll die Wiederherstellung eines Gewässerrandstreifens fortgesetzt werden. Der dazu benötigte Grunderwerb von privaten Teilflächen soll stufenweise erfolgen. In Folge dessen erfolgt eine Verringerung der Parzellengröße. Auf eine vollständige Auflösung von einzelnen Kleingärten kann verzichtet werden. Im Bereich von städtischen Kleingärten wurde der Rückbau weitestgehend abgeschlossen und der Gewässerrandstreifen hergestellt (Anlage 1.9).

#### **3.2.5. Verkehrsinfrastrukturprojekte / -maßnahmen**

##### **Elektrifizierung der Südbahn**

Bei der Elektrifizierung der Südbahn handelt es sich um ein Ausbauprojekt der Deutschen Bahn auf der Strecke Ulm - Lindau. Das Vorhaben wurde durch den Interessenverband Südbahn und dem Land Baden-Württemberg maßgeblich vorangetrieben. Der Umfang umfasst neben der Errichtung von etwa 4.000 Masten auch den Bau von Bahnübergängen, Stützmauern und Straßenbrücken. Das Gesamtprojekt gliedert sich in fünf Planfeststellungsbereiche und wird bis zum Ende des Jahres 2021 realisiert.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen werden notwendige Baumfällarbeiten durchgeführt. Diese betreffen auch Teile der angrenzenden städtischen Kleingärten im Bereich zwischen B 311 und Bahnlinie (Anlage 1.7).

##### **Straßenverkehrssicherheitsmaßnahmen an der B 311**

Auf Ulmer Gemarkung werden im Bereich der B 311 (Galgenberg, Anlage 1.7) bestehende Schutzplanken an heutige Sicherheitsstandards angepasst. Die erforderlichen Baumaßnahmen haben Auswirkungen auf die Erreichbarkeit angrenzender Kleingärten. Der parallel zur Illerstraße verlaufende Erschließungsweg wird im Zuge der Realisierung verschmälert. Im Anschluss ist die Zufahrt mit einem PKW nicht mehr gegeben. Aufgrund der zukünftigen Situation vor Ort sind bereits Kündigungen von PächterInnen in der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung eingegangen bzw. bereits erfolgt. Aus Sicht der Verwaltung sind die betroffenen Kleingärten langfristig nicht mehr zu verpachten.

### **3.2.6. Wiblinger Weihung**

Nördlich des Klosters Wiblingen befinden sich acht von der Stadt Ulm verwaltete Kleingärten sowie ein Kleingarten in Privatbesitz. Alle städtischen Gärten werden nach Norden durch die Weihung begrenzt. Ein Anliegen der Regionalen Planungsgemeinschaft ist es, die Zugänglichkeit im Bereich der Weihung zu verbessern. Um den gewünschten Gewässerrandstreifen umzusetzen wäre ein Teilrückbau der Kleingärten notwendig.

Langfristig wäre es zu prüfen, ob eine Freimachung wie im Bereich der hinteren Klosteranlage umgesetzt werden kann und welche Maßnahmen diesbezüglich durch die Abteilungen Liegenschaften und Wirtschaftsförderung sowie Grünflächen durchzuführen sind.

### **3.2.7. Häckselplätze**

Der Wunsch nach einer sich veränderten, ökologischen Mobilität in Innenstädten (Carsharing, Elektrofahrräder, ÖPNV etc.) bedeutet zwangsläufig auch, dass zukünftig weniger Gartenbesitzer und Pächter einen eigenen PKW besitzen werden. Deshalb sollten auch die Transportwege für die ordnungsgemäße Entsorgung von holzigen Abfällen, Grüngut- und Fallobst- und Gartenabfällen zu den Häcksel- und Gartenabfallplätzen eher verkürzt anstatt verlängert werden. Die Zahl von kontrollierten Sammelstellen sollte daher möglichst an zentralen Stellen erhöht werden. Dies muss aber mit den Aktivitäten der EBU zur wirtschaftlichen Organisation der Entsorgung abgewogen werden. Die Zielsetzung sollte auch hier sein, dass die wilden Ablagerungen an Böschungen, Waldrändern, Brachflächen usw. reduziert werden.

# Kleingartenkonzept Ulm 2035

## Abschnitt B

Entwicklungs- und Zielsetzungen, Ersatzstandorte,  
Ausgleichsmaßnahmen, Finanzielle Aufwendungen, Beteiligung

## **4. Entwicklungskonzept**

### **4.1. Ziele und Leitlinien**

Die Erstellung des Ulmer Kleingartenkonzeptes hat zur Aufgabe, stadtplanerische Entwicklungen in Einklang mit dem Kleingartenwesen der Stadt Ulm zu bringen. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums nimmt auch der Druck auf den Ulmer Wohnungsmarkt zu. Um dieser Entwicklung entgegenzusteuern ist es notwendig auch zukünftig Flächen im Innenbereich zu entwickeln. Die Aufgabe der Stadtplanung ist es daher zu prüfen, welche potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten sich innerhalb des Stadtgebietes ergeben und diese gegenüber allen Belangen abzuwägen. Im Rahmen dieser Abwägung wurden auch Kleingartengebiete entlang der Straßenbahnlinien 1 und 2 sowie im Einzugsgebiet wichtiger Buslinien untersucht. Die daraus resultierenden vielfältigen Anforderungen und Gegebenheiten hat die Verwaltung zum Anlass genommen, ein langfristiges Kleingartenkonzept aufzustellen, um Grundsätze und Ziele des zukünftigen Handels zu definieren.

Die Entwicklung des Ulmer Kleingartenwesens soll auf folgenden Grundsätzen basieren:

#### **Schutzgut Kleingärten**

- Das Ulmer Kleingartenwesen trägt maßgeblich zur stadtgestalterischen, ökologischen und sozialen Funktion bei und bildet als integraler Bestandteil der Ulmer Freiflächen einen Grundpfeiler der städtischen Naherholung.
- Das Kleingartenwesen in Ulm ist dauerhaft zu erhalten und weiterzuentwickeln. Entsprechend müssen Stadt und Vereine personelle und finanzielle Ressourcen zur Verfügung stellen, um handlungsfähig zu bleiben.
- Das Ulmer Kleingartenwesen soll auch zukünftig im Konsens mit KleingärtnerInnen und Vereinen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden.
- Kleingartenanlagen sollen für die städtische Naherholung attraktiver werden. Dementsprechend sind neue Formen der gärtnerischen Nutzung zu prüfen, die Zugänglichkeit und die Einbindung in das bestehende Freiraumsystem zu verbessern, Gemeinschaftsflächen auszubauen und die Anbindung an das städtische Rad- und Wegenetz zu stärken.

#### **Soziale Aspekte**

- Als elementarer Bestandteil der Ulmer Freiflächen trägt das Ulmer Kleingartenwesen essentiell zum städtischen Miteinander bei.
- Das Ulmer Kleingartenwesen leistet einen wesentlichen Beitrag zur Soziokultur der Stadt Ulm. Einen erheblichen Teil leisten hierbei die Mitglieder der Kleingartenvereine.
- Das Ehrenamt soll als unerlässlicher Grundpfeiler der Organisations- und Vereinsstruktur erhalten und gestärkt werden. Um bestehende Strukturen zu sichern ist es die Aufgabe der Vereine und der Stadt das Ehrenamt zu fördern und langfristig attraktiv zu gestalten.
- Das Kleingartenwesen soll zur Förderung des nachbarschaftlichen und interkulturellen Miteinanders gestärkt werden.
- Die Einbindung verschiedener NutzerInnen und Nutzergruppen soll intensiviert werden (Stichwort Integration von Geflüchteten, Inklusion von Menschen mit

Handicap, Bildungsangebote u. a. für Schulklassen, usw.)

### **Ökologische Aspekte**

- Kleingärten tragen im hohen Maße zum Stadtklima bei. Im Zuge des Klimawandels wird ihre Funktion als Emissionspuffer weiterhin zunehmen. Dies gilt für die Gesamtstadt als auch für einzelne Stadtquartiere. In Bereichen von Kaltluftentstehungsgebieten bzw. -bahnen sind essentiell wichtige Kleingartengebiete zu erhalten und ggf. im Rahmen der Nachverdichtung durch stadtklimatologische Gutachten zu prüfen.
- Die Förderung der Biodiversität soll durch sinnvolle Maßnahmen für die Tier- und Pflanzenwelt intensiviert werden (z. B. Konzentration auf Nutzgärten anstelle von Erholungsgärten mit Freizeitnutzung).
- Kleingärten sollen verstärkt als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie Orte der Nachhaltigkeit gesehen werden und die "Selbstversorgung" der NutzerInnen als Hauptmerkmal in den Vordergrund stellen.
- Kleingärten werden zukünftig pestizidfrei bewirtschaftet.

### **Stadtplanerische Grundsätze**

- Kleingärten bilden einen wichtigen Teil des öffentlichen Grüns und sind grundsätzlich schützenswert. Aus diesem Grund sind Kleingärten, insbesondere in Stadtvierteln mit einem hohen Anteil an Geschosswohnungen, zu erhalten. Neben ihrer ökologischen Bedeutung bilden sie einen Grundpfeiler der städtischen Naherholung.
- In begründeten Fällen, insbesondere bei guter ÖPNV-Erschließung soll dieser Status in integrierten Lagen zum Diskurs gestellt werden können. Dafür notwendige Klimagutachten sind auf Grundlage der gesamtstädtischen stadtklimatologischen Untersuchung (GD 438 /18) anzufertigen. Umstrukturierungen von Kleingartenanlagen sollen konsensbasiert und wenn nicht anders festgelegt, nur mit Hilfe von Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden. Die dafür benötigten Ersatz- und Erweiterungsflächen müssen durch die Stadt Ulm zur Verfügung gestellt werden.
- Die Anzahl der bestehenden Kleingärten soll langfristig auf dem heutigen Niveau erhalten werden.
- Kleingärten sollen perspektivisch stärker in die Stadtentwicklung einbezogen werden. Dabei steht die Einbindung in die öffentliche Grünstruktur der Stadtteile im Vordergrund.
- Die Entwicklung von Kleingärten soll den Grundsätzen des Bundeskleingartengesetzes entsprechen. Veränderungen die Auswirkungen auf den Gebietscharakter haben (z. B. Nutzung als Erholungsgarten mit einem geringen Anteil gärtnerischer Nutzung oder qualitätssteigernde Maßnahmen wie einen Stromanschluss) sollen, wenn möglich unterbunden werden.

## **4.2. Maßnahmenkonzept**

Basierend auf den in den Kapiteln 3.2. und 4.1. beschriebenen Konzepten und Zielen ergeben sich für den Zeitraum bis 2035 drei Maßnahmenbereiche, die im Folgenden erläutert werden. Die Aufgabenschwerpunkte liegen im Bereich der Auflösung, dem Ersatz und der Umnutzung von bestehenden Kleingärten im gesamten Ulmer Stadtgebiet.

#### **4.2.1. Kleingartensicherung und -entwicklung**

##### **Vereins- und Verwaltungsstruktur**

Wie bereits in Kapitel 1.1 erwähnt, ist ein Anliegen der Stadt und im Besonderen der Vereine eine langfristige Planungssicherheit für bestehende Kleingärten zu gewährleisten, diese rechtlich abzusichern und Entwicklungspotenziale zu aktivieren. Um diese komplexen Aufgaben umzusetzen benötigt es neben Sach- und Finanzmitteln auch persönliches Engagement. Die Vereinsstrukturen bedienen hierbei die Ressorts Sach- und Personalmittel, sind jedoch im Rahmen größerer Investitionen auf die öffentliche Hand angewiesen.

Um das Ulmer Kleingartenwesen langfristig zu verbessern und weiterzuentwickeln ist die bisherige intensive Zusammenarbeit zwischen den Vereinen und der Stadt beizubehalten. Grundsätzlich sollte die Handlungsfähigkeit auf Vereinsbasis gewährleistet sein. Um die bestehenden Vereinsstrukturen langfristig zu sichern ist es unentbehrlich die Förderung des Ehrenamtes hervorzuheben. Zudem sollte die gärtnerische Fachberatung für PächterInnen erhalten werden.

Ein Ziel kann unter anderem in neuen Kooperationsformen zwischen Stadt / Vereinen und Dritter resultieren. Ein Beispiel hierfür ist das Projekt des Interkulturellen Gartens. In welchem Umfang Projekte und Maßnahmen umzusetzen sind, muss im Einzelfall geprüft werden. Dementsprechend sind finanzielle oder sonstige -Unterstützungen seitens der Stadt oder der Vereine verbunden.

##### **Planungssicherheit**

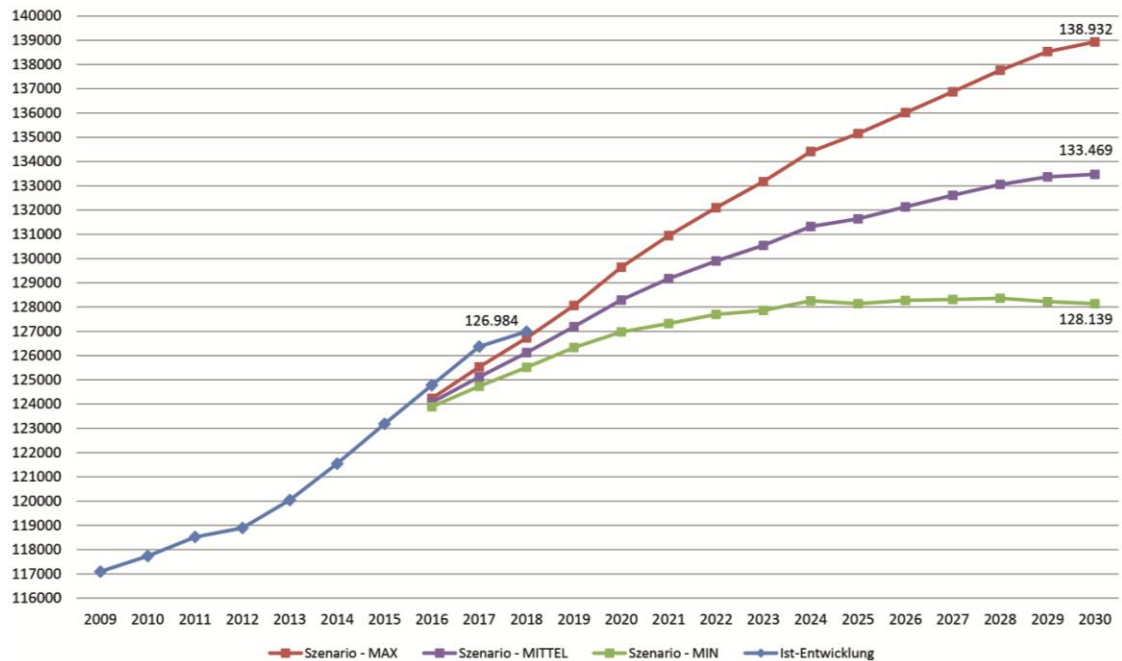
Die historisch gewachsenen Kleingartengebiete sind charakteristisch für das Ulmer Stadtbild. Ihr Mehrwert im sozialen, kulturellen und stadtklimatologischen Bereich ist ein schützenswertes Gut, das dauerhaft erhalten werden muss.

Das Bundeskleingartengesetz schützt Kleingärten im besonderen Maße. Für das Gelingen einer nachhaltigen Stadtentwicklungsplanung ist es jedoch unabdingbar Baugebiete in der Innentwicklung umzusetzen. Aufgrund dieser Entwicklung und ihrer Lagegunst geraten innerstädtisch Kleingartengebiete zunehmend in den Fokus der Stadtentwicklung. Angesichts des Schutzstatus von Kleingärten sind Entwicklungen nur mit Hilfe von Konsenslösungen möglich. Während der gesamten Planung ist stets mit allen betroffenen Akteuren wie Vereinen, PächterInnen, EigentümerInnen und AnwohnerInnen ein dialogorientierter Prozess zu führen. Grundsätzlich muss jedoch die Möglichkeit bestehen notwendige Baumaßnahmen und Projekte in integrierten Lagen zu planen und umzusetzen.

Das vorgestellte Kleingartenkonzept ist als langfristige Planungsgrundlage zu bewerten. Der empfohlene Umsetzungszeitraum beläuft sich bis 2035. Eine Fortschreibung bis zum Jahr 2050 kann je nach Bedarf erfolgen und sollte vor Abschluss des Konzeptes geprüft werden.

##### **Kleingartenentwicklung**

In Folge der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (Abb. 2) und der Realisierung mehrerer Großprojekte im Stadtgebiet (Safranberg, Dichterviertel, Egginger Weg, Am Weinberg, Kohlplatte) wird auch der Bedarf an Kleingärtenflächen langfristig steigen. Für die Stadt Ulm bedeutet dies in den nächsten 10-20 Jahren neue Standorte zu erschließen bzw. zu ergänzen. Im Rahmen dieser Aufgabe sind Pachtverträge anzupassen und den Grunderwerb von Flächen zu tätigen. Die dafür erforderlichen Finanzmittel müssen auch zukünftig zur Verfügung gestellt werden.



**Abbildung 2:** Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2018 und -vorausrechnung bis zum Jahr 2030 (erstes Prognosejahr 2016)

*Auswertung und Darstellung: SUB II - Datenquelle: BD IV*

*Quelle: Fortschreibung der Bevölkerungsvorausrechnung, Häusser, Oktober 2016*

Des Weiteren muss über die langfristige Nachverdichtung (durch Verkleinerung übergroßer Gartenparzellen) von Kleingärten in attraktiven Lagen diskutiert werden. Darüber hinaus ist es wichtig rechtzeitig Kleingartenerwartungsland zu erwerben. Die dafür benötigten Flächen sind planungsrechtlich im FNP gekennzeichnet (siehe Kapitel 3.1.). Einzig die Kleingartenerweiterungsfläche nördlich der B 311(Hohen Rain / An der Halde) wäre im Zuge einer FNP-Fortschreibung zu prüfen und ggf. zu verlagern. Gründe hierfür sind u. a. die steile Hangneigung, hohe Lärmemissionen, bestehende Biotopstrukturen, fehlende Erschließungswege sowie der fehlende Grunderwerb in Teilen der Erweiterungsfläche.

Insgesamt sind sechs Kleingartenerweiterungsgebiete über das Stadtgebiet verteilt. Hinzu kommen vier Arrondierungs- und Ergänzungsbereiche in den Stadtvierteln Lehrer Tal, Universität, Türmle und Sonnenstraße (siehe Kapitel 3.1.). Bei Bedarf können somit bis zu 1.000 neue Parzellen realisiert werden (abzüglich Erschließungsflächen bei einer durchschnittlichen Größe von 400m<sup>2</sup>).

Die in den Anlagen 1.10 - 1.13 dargestellten Arrondierungs- und Erweiterungsflächen dienen der kurz- bzw. mittelfristigen Bereitstellung von Ersatzkleingärten in wohnortnahen Lagen. Im Falle größerer Ersatzmaßnahmen kann auf ausgewiesene Flächen des FNP zurückgegriffen werden. Vorbehaltlich muss sichergestellt sein, dass der Grunderwerb durch die Stadt bereits getätigt wurde. Der Vorteil dieser Reserveflächen besteht in der variablen Entwicklung neuer Kleingartenanlagen. Sie erlauben den Vereinen und der Stadt zusammenhängende Kleingartengebiete zu entwickeln, neue Konzepte zu realisieren und kostengünstig PächterInnen Einzelgärten zur Verfügung zu stellen. Die dafür benötigten Eckpunkte sind zwischen den Vereinen und der Verwaltung abzustimmen. Alle weiteren Planungen werden durch die Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung durchgeführt.



Im Verlauf der Konzeptaufstellung wurden parallel Ersatzstandorte untersucht. Im Ergebnis wurden erste Aufsiedlungsvarianten für ausgewählte Teilbereiche (Arrondierungs- und Erweiterungsflächen) entwickelt, die im Folgenden dargestellt werden.

<b>Standort</b>	<b>Parzellenanzahl</b>	<b>Fläche (inkl. Erschließung)</b>
Eschle	7 (je nach Verpacht./ Erwerb)	2.240 m <sup>2</sup>
Lehrer-Tal	13	4.800 m <sup>2</sup>
Ruhetal	Anzahl variabel, max. 15	7.200 m <sup>2</sup>
In der Wanne	11	3.500 m <sup>2</sup>
Ehemal. Ensslin-Gelände	20	8.900 m <sup>2</sup>

**Tabelle 1:** Kleinräumige Ersatzstandorte im Stadtgebiet Ulm

*Auswertung und Darstellung: SUB II*

#### **4.2.2. Kleingartensanierung**

Das Ulmer Kleingartenwesen leistet einen nennenswerten Beitrag zum städtischen Leben. Der Erhalt und die Verbesserung bestehender Anlagen ist auch zukünftig Aufgabe der Vereine und der Stadt. Dies bedingt die Modernisierung maroder Leitungsnetze, die Integration moderner Gartenkonzepte sowie NutzerInnen mit Migrationshintergrund einen leichteren Zugang zum Kleingartenwesen zu ermöglichen. Des Weiteren ist die Ertüchtigung von Häcksel- und Stellplätzen vorzunehmen. Für die Kosten der Sanierung und Modernisierung des Bestandes wird vom Erfahrungswert aus dem hannoverischen Kleingartenkonzept von 0,70€/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Im Zuge von Umstrukturierungen oder Umnutzungen können bauliche Maßnahmen, die insbesondere Vereine und die Stadt betreffen, sinnvoll abgestimmt und finanziert werden. Im Idealfall kann mit Hilfe von Kooperationen der finanzielle Aufwand für jeden Akteur verringert werden.

#### **4.2.3. Kleingartenumnutzung**

Das Ulmer Kleingartenkonzept ist Planungsgrundlage und Maßnahmenplan für die kommenden 15 Jahre. Die dafür notwendigen Projekte bauen in Teilen aufeinander auf und sollen mittel- bzw. langfristig umgesetzt werden. Dabei gilt, das Konzept nicht als eine Art festgelegte Zielplanung zu definieren, sondern vielmehr eine flexible Vorgehensweise im Ablauf und in der Durchführung zuzulassen. Unvollendete Projekte und Maßnahmen müssen anpassungsfähig sein und können ggf. im Zuge einer Fortschreibung nach 2035 umgesetzt werden.

Im Zuge der Konzepterarbeitung wurde auf Rahmenbedingungen, Belange und Konzepte mit Bezug zum Kleingartengewesen eingegangen. Die daraus resultierenden Nutzungskonkurrenzen bedürfen einer transparenten Offenlegung des Planungs- und Umsetzungsprozesses. Allgemein gilt es, die unterschiedlichen Interessen aller Akteursgruppen abzuwägen und in Form von Bürgerbeteiligungen vorzutragen.

Im Falle von Kleingartenüberplanungen gilt es Belange abzuwägen und bedarfsgerecht zu handeln. In Folge dessen kommt es je nach Notwendigkeit oder planungsrechtlichen

Festsetzungen zu Ablösezahlungen oder der Bereitstellung von Ersatzgärten. Ersatzflächen sollten nach Möglichkeit wohnortnah bzw. in Lagen mit gleichwertiger Qualität bereitgestellt werden. Dieses Grundsatzprinzip soll den PächterInnen die Chance ermöglichen ihrem Ort, Stadtviertel / Stadtteil treu zu bleiben.

Nach aktuellem Planungsstand würden insgesamt 173 Kleingärten auf einer Fläche von 125.609 m<sup>2</sup> bzw. 12,56 ha wegfallen (anteilig bzw. vollständig, Anlage 1.14 - 1.16). Mittel- bis langfristig entfallen davon auf geplante Wohnbaugebiete 86 Kleingärten auf 80.246 m<sup>2</sup>. Weitere Untersuchungsgebiete sind hinsichtlich der Umsetzung nicht weiter konkretisiert. Weitere 87 Kleingärten werden im Rahmen der Landschaftsentwicklung und Freiflächenentwicklung auf einer Größe von 45.365 m<sup>2</sup> einer neuen Nutzung zugeführt oder zurückgebaut (siehe Kapitel 3.2.1.-3.2.4.).

Standort	Stadtteil	Vollständige / Teilauflösung Parzellen	Fläche (Angaben in m <sup>2</sup> gerundet)	Entwicklungstyp
Mähringer Weg / Wilhelm-Geyer-Weg	Eselsberg	27, davon 12 Parzellen ab 2029 / 2030	10.637 m <sup>2</sup> , davon 4.614 m <sup>2</sup> ab 2029 / 2030	Wohnbautentw.
Egginger Weg	Weststadt	30	23.169 m <sup>2</sup>	Wohnbautentw.
Kohlplatte	Söflingen	ca. 29	46.440 m <sup>2</sup>	Wohnbautentw.
Kobelgraben	Mitte	23	8.243 m <sup>2</sup>	Freiraumentw.
Fort Unterer Kuhberg	Weststadt	ca. 14	7.158 m <sup>2</sup>	Freiraumentw.
Fort Albeck	Oststadt	ca. 12	8.581 m <sup>2</sup>	Freiraumentw.
B 311	Donautal	ca. 4	4.310 m <sup>2</sup>	Freiraumentw.
Örlinger Tal	Mitte	ca. 16	10.867 m <sup>2</sup>	Landschaftsentw.
Blaukonzept	Söflingen	ca. 18	6.204 m <sup>2</sup>	Landschaftsentw.
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 173</b>	<b>125.609 m<sup>2</sup></b>	

**Tabelle 2:** Umnutzung von Kleingärten in Folge von Projektrealisierungen im Stadtgebiet Ulm

*Auswertung und Darstellung: SUB II*

#### 4.2.4. Finanzielle Aufwendungen

Die Pachtverträge über Dauerkleingärten gelten nach § 6 BKleingG grundsätzlich auf unbestimmte Zeit. Eine Kündigung seitens der Stadt ist unter anderem möglich, wenn planungsrechtlich eine andere Nutzung zulässig ist bzw. die Kommune beschlossen hat, einen Bebauungsplan aufzustellen oder zu ändern und die betreffenden Kleingärten alsbald einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Wenn eine Kündigung notwendig und rechtlich umsetzbar ist, haben KleingartenpächterInnen, neben dem

Anspruch auf Ersatzlandgestellung einen Anspruch auf Entschädigung insbesondere für Aufbauten und Aufwuchs. Diese wird über ein Wertermittlungsverfahren (Schätzung) festgelegt.

Im Falle einer Kündigung nach § 9 I Nr.2 bis 6 BKleingG haben KleingartenpächterInnen gemäß § 11 I BKleingG einen Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für die von ihnen eingebrachten oder gegen Entgelt übernommenen Anpflanzungen und Anlagen, wenn diese für die kleingärtnerische Nutzung üblich sind.

Laut § 11 II BKleingG ist bei einer Kündigung nach § 9 I Nr.5-6 BKleingG derjenige zur Entschädigungszahlung verpflichtet, der die als Kleingarten genutzte Fläche in Anspruch nimmt. Vorliegend kommt § 9 I Nr.5 BKleingG zum Tragen, da die bisher als Kleingarten genutzte Fläche der im Bebauungsplan festgesetzten anderen Nutzung zugeführt werden soll. Damit hat die Stadt Ulm die Entschädigungskosten zu tragen.

Bei Dauerkleingärten normiert das Kleingartenrecht die Ersatzlandbeschaffung nicht als Rechtsanspruch der PächterInnen. Es ist vielmehr nach § 14 BKleingG eine öffentliche Pflichtaufgabe der Kommune. Nach § 14 I BKleingG trifft dies nicht zu, wenn die Kommune zur Erfüllung der Verpflichtung außerstande wäre, was jedoch bei der Stadt Ulm nicht zutreffend ist. Der Anspruch nach § 11 III BKleingG ist fällig, wenn das Pachtverhältnis beendet ist und die Pachtfläche geräumt ist.

Für die Umsetzung der im vorliegenden Konzept beschriebenen Maßnahmen und Aufgabenzuwächse entsteht finanzieller Mehrbedarf. Im Folgenden wird dies in Bezug auf die Stadt Ulm ausführlich erläutert. Dabei handelt es sich bei den genannten Kosten um Durchschnittswerte aus Erfahrungswerten.

### Mittelwert pro Garten

<b>Räumung der betroffenen Kleingartenfläche</b>		2.500,00 € pro Garten
<b>Wertermittlungsverfahren</b>	nach Schätzungsprotokoll = Entschädigung	3.000,00 € pro Garten
<b>Ersatzgarten bereitstellen</b>	Gärten im Bestand bzw.	8.000,00 € pro Garten
	Neuanlage von Gärten	10.000,00 € pro Garten
	Entschädigung	(zzgl. 6.000,00 €)
<b>Ankauf von Ersatzland</b>	Erwerb von Flächen (400 m <sup>2</sup> x 15,00 €, inkl. geplante Ausgaben für die Gemeinschaftsanlagen)	6.000,00 € pro Garten

**Tabelle 3:** Finanzielle Aufwendungen im Rahmen von Ersatzmaßnahmen je Kleingarten

Bei etwaigen vorliegenden Altlasten fallen zusätzliche Untersuchungskosten und Ausgaben für Sanierungen an. Hier sollte bei den Planungen ein zusätzlicher finanzieller Puffer einkalkuliert werden. Die freiwilligen Leistungen in Form von Sonderzahlungen für zusätzliche Aufwendungen der betroffenen Vereine, z.B. für Wasserleitungen und Wege sollten, je nach Abschreibungszeitraum ebenfalls Berücksichtigung finden. Kleingärten, die in Umstrukturierungsgebieten liegen und kurz- mittelfristig einer neuen Nutzung zugeführt werden, sollen von einer Wiederverpachtung ausgeschlossen sein. Anfallende Entschädigungszahlungen sollen hierdurch reduziert werden. Gegeben falls ist zu prüfen, ob eine fortlaufende Pachtzahlung durch die Stadt bzw. den Vorhabenträger eine kostengünstigere Variante darstellt.

#### **4.2.5. Öffentlichkeitsbeteiligung**

In den letzten Jahren zeigten städtebauliche Vorhaben wie wichtig eine konsequente Einbindung der BürgerInnen ist. Ein Anliegen der Stadt Ulm ist es daher, die Beteiligungsstruktur konsequent zu fördern. Dies soll auch für zukünftige Projekte im Rahmen des Kleingartenkonzeptes gelten.

Grundsätzlich besteht das Ziel darin betroffene PächterInnen und BesitzerInnen in die Lage zu versetzen, sich Informationen anzueignen und ihre Anregungen rechtzeitig in den Planungsablauf einzubringen. Darunter fallen auch Ansprüche auf Entschädigungs- bzw. Ausgleichszahlungen sowie die Bereitstellung von Ersatzgärten.

Im Rahmen des Kleingartenkonzeptes wurde bis Oktober 2019 erstmals ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Verwaltung hatte dazu alle relevanten Akteure eingeladen, um mit Ihnen über die zukünftige Entwicklung am südlichen Eselsberg zu diskutieren. Ausgangslage waren Vorgespräche mit dem Verein der Ulmer Kleingärtner im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung von Kleingärten am Mähringer Weg. Der gesamte Beteiligungsprozess wurde dazu in mehreren Phasen durchgeführt, die im Folgenden erläutert werden.

##### **Phase 1 - Information**

- Der Vereinsvorstand der Kleingärtner Ulm e. V. wurde über eine mögliche Überplanung von Kleingärten am Mähringer Weges informiert und über die weitere Vorgehensweise der Verwaltung aufgeklärt.
- Mit Hilfe städtebaulicher Entwicklungsstudien wurden Interessen, Anregungen und Kritik des Vereins erfasst und in die weitere Planung einbezogen. Parallel dazu wurde verwaltungsintern die Aufstellung eines städtischen Kleingartenkonzeptes initiiert.

##### **Phase 2 - Mitwirkung**

- Während der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfes wurde der Verein kontinuierlich in die laufenden Planungen einbezogen. Die Ergebnisse dessen wurden fortlaufend in die Planung integriert.
- Im Rahmen der Konzeptaufstellung hat die Verwaltung mehrere Ersatzstandorte untersucht und diese dem Vereinsvorstand vorgestellt. Im Ergebnis wurden ausgewählte Standorte näher untersucht und im weiteren Verfahren als wohnortnahe Ersatzstandorte klassifiziert.

##### **Phase 3 - Beteiligung**

- Im weiteren Verlauf wurden die Vorstände der Ulmer Kleingartenvereine eingeladen, um sie hinsichtlich der Entwicklungsziele des Kleingartenkonzeptes zu

befragen, Anregungen und Kritik entgegenzunehmen und diese inhaltlich einzuarbeiten.

- Vor Abschluss der Konzeptbearbeitung hat die Verwaltung zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung im Bürgerzentrum Eselsberg eingeladen. Schwerpunkt der Veranstaltung war die Vorstellung der städtebaulichen Machbarkeitsstudie im Bereich des Mähringer Weges / Wilhelm-Geyer-Weges. Betroffene BürgerInnen, sowie KleingartenpächterInnen hatten die Möglichkeit, im Beisein der Verwaltung zu den Planungen am Mähringer Weg und Wilhelm-Geyer-Weg Stellung zu beziehen.

#### **Phase 4 - Beschluss**

- Nach Abschluss der Konzepterstellung wurde das Kleingartenkonzept dem Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt zur Abstimmung vorgelegt.

#### **Begründung zur Vorgehensweise**

Die von der Verwaltung durchgeführte Analyse potentieller Wohnbaustandorte entlang der Straßenbahnlinien 1 und 2 hatte ergeben, dass eine Bebauung von Kleingärten langfristig nur den Verein der Kleingärten Ulm e. V. betreffen würde. Aus Sicht der Verwaltung hätte eine frühzeitige Beteiligung der anderen Ulmer Vereine keine Notwendigkeit dargestellt. Die Einbindung wurde daher im Rahmen der Konzeptaufstellung festgelegt. Im Zuge dessen wurden die Spitzen der Kleingartenvereine eingeladen, um mit Ihnen inhaltlich über das Konzept zu diskutieren und Anregungen entgegenzunehmen. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung hatte die Verwaltung im September 2019 BürgerInnen vom Untern Eselsberg eingeladen, um mit Ihnen über erste Planungsvarianten im Bereich Hans-Multscher-Schule / Mähringer Weg / Wilhelm-Geyer-Weg zu diskutieren

## **5. Anträge**

### **5.1. Antrag Nr. 76 / 18 der Grüne-Fraktion**

Für die im Antrag genannten Punkte wird unter

- a) auf die Ziffer 4.2.3 verwiesen. Die in Tabelle 2 aufgelisteten Kleingärten werden voraussichtlich bis 2035 einer neuen Nutzung zugewiesen sein. Eine zeitliche Umwidmung einzelner Kleingartenbereiche bis 2025, hängt grundsätzlich mit der Projektumsetzung oder dem Grunderwerb zusammen.
- b) auf die Ziffer 4.2.1 verwiesen.
- c) auf die Ziffer 3.1 verwiesen. Der Erwerb weiterer Flächen wird derzeit nicht durch die Verwaltung verfolgt. Bestehende Kleingartenentwicklungsgebiete sind u. a. in Teilbereichen der FNP-Fläche im Örlinger Tal verfügbar. Eine Aktivierung dieser Flächen wäre bei fehlenden Ersatzflächen oder konkretem Bedarf möglich.
- d) auf die Ziffern 2.1 sowie 2.2.2 - 2.2.4 verwiesen. Zudem wird unter Ziffer 4.1 auf die Wichtigkeit der Ulmer Kleingärten verwiesen. Ein Stadtplanerischer Grundsatz lautet daher, die Anzahl der bestehenden Kleingärten langfristig auf dem heutigen Niveau zu erhalten.