



Berlin: lebenswerter

Kleingärten in Berlin

Kleingartenentwicklungsplan Berlin 2030



Inhalt

Inhalt	2
1 Einleitung.....	4
1.1 Anlass	4
1.2 Aufgabe	5
1.3 Vorgehensweise	5
1.4 Datengrundlagen	6
1.5 Methodik	7
2 Rahmenbedingungen	10
2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	10
2.2 Planerische Rahmenbedingungen.....	12
2.3 Organisatorische Rahmenbedingungen.....	12
3 Lage und Bedeutung der Kleingärten in Berlin	13
3.1 Einbindung in das Freiraumsystem und den Stadtraum	13
3.2 Soziale Bedeutung	17
3.3 Ökologisches Engagement und Umweltbildung.....	17
3.4 Städtebauliche und ökologische Bedeutung.....	18
3.4.1 Kleingärten und die Schutzwürdigkeit der Böden.....	19
3.4.2 Kleingärten und die Versorgung der Quartiere mit wohnungsnahen Grünanlagen.....	20
3.4.3 Einwohner*innen in der Umgebung von Kleingartenanlagen	22
3.4.4 Kleingärten und ihre Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht.....	24
3.4.5 Gesamtbewertung im urbanen Kontext.....	26
4 Analyse und Bewertung des Kleingartenbestandes in Berlin	30
4.1 Übersichten, Daten und Analysen zum Kleingartenbestand in Berlin	30
4.2 Sonstige Merkmale des Kleingartenbestandes.....	34
4.3 Richtwerte, Verteilung des Kleingartenbestandes	34
4.4 Entwicklung des Kleingartenbestandes von 2004 bis 2019	36
4.5 Kleingartenanlagen im Berliner Umland	37
5 Analyse und Bewertung der Pächter- und Bewerberdaten	38
5.1 Alter der Pächter*innen	38
5.2 Pachtdauer.....	40
5.3 Wohnsitz der Pächter*innen	42
5.4 Auswertung vorliegender Bewerberdaten.....	44
5.5 Nachfrage und Angebot	47
5.6 Künftige Erfassung und Analyse der demografischen Daten.....	48
6 Entwicklungen, Prognosen bis 2030	49
6.1 Bevölkerungsentwicklung Berlin	49
6.2 Künftige Versorgungssituation mit Kleingärten.....	49
6.3 Demografische Entwicklung der Kleingärtner*innen	50

7	Entwicklung des Kleingartenbestandes	53
7.1	Entwicklungskategorien Kleingartenanlagen	53
7.2	Bauliche Inanspruchnahme von Kleingärten	59
7.2.1	Soziale Infrastrukturmaßnahmen	59
7.2.2	Verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen	60
7.2.3	Kündigungsmanagement	65
7.3	Neuanlagen und Ersatzflächen	66
7.4	Kosten.....	67
8	Schlussfolgerungen und Maßnahmen.....	69
8.1	Flächensicherung von Kleingärten	69
8.2	Schaffung neuer Kleingartenparzellen	70
8.3	Schaffung ergänzender Formen des Gärtnerns	71
9	Zusammenfassung und Handlungsgrundsätze	73
10	Anhang (extra Datei)	
11	Abbildungsverzeichnis.....	75
12	Tabellenverzeichnis.....	77
13	Quellenverzeichnis	78
14	Abkürzungsverzeichnis	80
	Impressum	81

1 Einleitung

1.1 Anlass

Kleingärten sind ein Markenzeichen und ein Alleinstellungsmerkmal Berlins, denn keine europäische Millionenstadt kann auf eine so große Vielfalt an nutzbaren Gärten verweisen. Sie bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource in Berlin. Besonders in dicht bebauten Wohngebieten schaffen Kleingärten einen Ausgleich. Junge und alte Menschen, Familien und Migrant*innen treffen in Kleingärten aufeinander. Kinder können hier spielen und etwas über das Gärtnern lernen. Die ältere Generation nutzt die Bewegung bei der Gartenarbeit. Das menschliche und gesellschaftliche Miteinander unterschiedlicher sozialer Schichten mit gemeinsamen Interessen wird gepflegt. Kleingärten besitzen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt. Sie stellen wirksame ökologische Verbindungen und klimatische Ausgleichsräume in der Stadt dar. Sie sind wichtige Refugien für Vögel, Fledermäuse und Insekten. Zum Teil beherbergen sie noch alte Obstsorten, die vielfach in Vergessenheit geraten sind.

Berlin wächst. Wohnungsbau, Verkehr und Gewerbe nehmen zu, aber auch neue Schulen und Kitas benötigen Fläche. Der Druck auf unbebaute Flächen wächst. Vor diesem Hintergrund stehen auch zahlreiche Kleingartenanlagen im Fokus der stadtentwicklungspolitischen Debatten. Der Kleingartenentwicklungsplan war daher unter den Aspekten der nachhaltigen Stadtentwicklung, der Demografie und der Qualität der Anlagen grundlegend zu überarbeiten.

Der erste Kleingartenentwicklungsplan (KEP) wurde im Jahr 2004 vom Berliner Senat beschlossen, welcher in den Jahren 2010 und 2014 fortgeschrieben wurde. Der KEP 2004 behandelte hauptsächlich Fragen der Bestandssicherung auf der Grundlage der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung und den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes.

Im Vorfeld der Überarbeitung für den neuen Kleingartenentwicklungsplan (KEP) wurde im Jahr 2015 zunächst eine konzeptionelle Vorgehensweise erarbeitet. Diese Konzeption unterbreitete Vorschläge zum Inhalt und zur Struktur des Kleingartenentwicklungsplans und untersuchte folgende Fragestellungen:

- Wie können die bisherigen Sicherungskategorien unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen weiterentwickelt werden?
- Wie kann das Berliner Kleingartenwesen unter den Bedingungen des demografischen Wandels, der städtebaulichen Umbauprozesse und sich ändernden sozialen, ökonomischen und ökologischen Erfordernissen weiterentwickelt werden?
- Welche Trends sind zu berücksichtigen und was heißt es, in Berlin zu gärtnern? Unter welchen Bedingungen wird beziehungsweise kann gegärtnert werden und welches Angebot sollte in der Zukunft zur Verfügung stehen?
- Wie stellen sich Ersatzflächen und Neubaubedarfe dar?
- Wie ist die Bevölkerungsentwicklung im Hinblick auf Nachfrage und Bedarf an Kleingartenflächen zu bewerten?

Auf Grundlage dieser Konzeption wurde der Kleingartenentwicklungsplan grundlegend überarbeitet. Auf Basis einer umfassenden Bestandsanalyse werden Ziele und Notwendigkeiten für die Sicherung und Weiterentwicklung des Kleingartenbestandes in Berlin aufgezeigt.

1.2 Aufgabe

Das Kleingartenwesen soll unter den aktuellen Rahmenbedingungen nachhaltig gesichert werden. Berlin hat es sich zur Aufgabe gemacht, die Kleingartenanlagen bedarfsgerecht zu sichern und zu entwickeln. Mit dem Kleingartenentwicklungsplan 2030 wird die städtebauliche und stadtoökologische Bedeutung der Berliner Kleingartenanlagen herausgearbeitet und bewertet. Für die Berliner Bezirke ist der zukünftige Bedarf an Kleingärten anhand des Bevölkerungswachstums, der Bewerber- und Pächterdaten und der zu erwartenden baulichen Inanspruchnahme aufgrund der planungsrechtlichen Situation der Kleingartenanlagen zu ermitteln.

1.3 Vorgehensweise

Die Überarbeitung des Kleingartenentwicklungsplans untergliedert sich in die nachfolgenden Arbeitsphasen:

- Informationsaustausch,
- Datenermittlung, Datenübergabe und Datenauswertung,
- inhaltliche Bearbeitung,
- Abstimmungen, Beteiligungen, Beschlussfassungen.

Zu Beginn wurden zwei Fachveranstaltungen organisiert und durchgeführt. Die erste fand Ende Mai 2016 statt mit dem Titel: „Wie kann das Berliner Kleingartenwesen zukunftsfähig gestaltet werden? Anforderungen aus Sicht engagierter Gartenfreunde und Experten.“ Die Teilnehmer*innen rekrutierten sich aus dem Kreis der Berliner Kleingartenverbände und -initiativen, des Bundesverbandes Deutscher Gartenfreunde e.V., der Berliner Verwaltungen, ergänzt durch Vertreter*innen der Berliner Wohnungswirtschaft und der Humboldt-Universität zu Berlin. Die zweite Fachveranstaltung folgte im Oktober 2016 im Sinne eines kommunalen Austausches. Referent*innen aus den Städten Hannover, Hamburg und Potsdam sowie weitere Expert*innen aus Dresden, Berlin und dem Land Brandenburg gaben einen Überblick über Kleingartenentwicklungsplanungen, spezifische Problemlagen, Erfahrungen und Lösungsansätze. Aus beiden Fachveranstaltungen wurden wertvolle Impulse gewonnen, die in die weitere Projektbearbeitung eingeflossen sind.

Zeitparallel zu den Fachveranstaltungen erfolgte schrittweise die Übergabe der Geodaten durch die Auftraggeberin sowie der demografischen Daten über den Landesverband der Berliner Gartenfreunde. Beide Prozesse nahmen aufgrund technischer und organisatorischer Hemmnisse längere Zeiträume als geplant ein und erstreckten sich bis ins erste Quartal 2018, was sich auf den zeitlichen Projektfortgang auswirkte.

Mit Vorliegen der relevanten Daten erfolgte die inhaltliche Bearbeitung schwerpunktmäßig in den Jahren 2018 und 2019. Dies umfasste die statistischen Auswertungen, die Erstellung von Analysen und Karten, Tabellen und Grafiken sowie deren Aus- und Bewertung und daraus gewonnener Schlussfolgerungen. Prozessbegleitend fand eine Vielzahl von Abstimmungsrunden und Beteiligungen statt. Die im Oktober 2015 gebildete Steuerungsgruppe bestehend aus zwei Vertretern des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., je einem Vertreter der Bezirksämter Neukölln und Pankow und der damaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt tagte projektbegleitend zehnmal. Daneben fanden diverse Arbeitsbesprechungen mit der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz statt, teilweise auch unter Hinzuziehung des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V.

Ende 2017 wurden mit Vertreter*innen aller Berliner Bezirksämter (in der Regel Stadtentwicklungsamt, Straßen- und Grünflächenamt, Amt für Umwelt und Naturschutz) Informations- und Austauschrunden durchgeführt. Die hier gewonnenen Ergebnisse und Hinweise flossen in die weitere Bearbeitung ein. Gleiches gilt für die Mitte 2018 stattgefundenen Abstimmungsrunden mit Vertreter*innen der Berliner Bezirksverbände der Gartenfreunde, an denen mit Ausnahme der Bezirksverbände Weißensee, Hohenschönhausen, Steglitz und Zehlendorf alle eingeladenen Bezirksverbände teilnahmen.

Zum ersten Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans 2030 fand im Februar 2019 eine verwaltungsinterne Vorabstimmung statt. Im März 2019 wurde eine Beteiligungswerkstatt mit Vertretenden der Berliner Verwaltung, der Kleingarten- und Umweltverbände sowie Bürger*innen durchgeführt. Bis Anfang April konnten Anregungen und Bedenken geäußert werden. Die eingegangenen Hinweise und Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft, abgewogen und in die vorliegende Fassung eingearbeitet. Dies führte zu redaktionellen und inhaltlichen Anpassungen sowie zu einzelnen Änderungen der Methodik.

1.4 Datengrundlagen

Der Berliner Kleingartenbestand wurde aus dem Grünflächeninformationssystem (GRIS) der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz übernommen. Die Daten weisen den Stand September 2019 auf.

Kleingartenanlagen, bei denen unterschiedliche Eigentumsverhältnisse oder Planungsziele vorliegen, werden in sogenannte Teilanlagen aufgeteilt. Die Kleingartenanlagen-Nummer solcher Teilanlagen wird durch einen laufenden Buchstaben ergänzt.

Im Rahmen der Überarbeitung des Kleingartenentwicklungsplanes haben der Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. in Zusammenarbeit mit den Bezirksverbänden der Kleingärtner Angaben zur Pächter- und Bewerberstruktur und der Bezirksverband der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V. Angaben zur Pächterstruktur übermittelt. Die Angaben sind zwar nicht flächendeckend konsistent, jedoch nach Fehleranalysen bereinigt und – soweit möglich – ausgewertet worden.

Es konnten relativ umfangreiche Daten zum Bestand der Unterpächter*innen zusammengestellt werden. Demgegenüber liegen Angaben zu den Bewerber*innen und zu Pächterwechseln in deutlich geringerer Anzahl vor.

Alle Daten wurden anonymisiert übergeben und unter Wahrung der geltenden Datenschutzregelungen sorgsam behandelt. Die vom Landesverband und vom Bezirksverband der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V. übergebenen Informationen weisen den Datenstand 1. Januar 2017 auf.

Von den Bezirksverbänden Zehlendorf und Hohenschönhausen und für Kleingartenanlagen, die nicht dem Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. angehören, liegen keine Pächter- und Bewerberdaten vor. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gibt es keinen Bezirksverband, daher liegen auch hier keine Daten vor. Zur Einordnung der quantitativen Relevanz der Pächter- und Bewerberdaten folgt nachstehend eine Übersicht der Gesamtzahl der Parzellen und Pächterzahlen mit Stand Dezember 2016:

Tabelle 1: Anzahl Parzellen und Zugehörigkeit zum Landesverband der Gartenfreunde e.V.

(Quelle: Kleingartenbestand Berlin, Stand Dezember 2016)

Parzellen	Anzahl	Anteil in %
gesamt	73.030	100,0
davon im Landesverband	67.595	92,6
nicht im Landesverband	5.435	7,4

Bei den Daten des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V. konnte nur das Alter der Pächter ausgewertet werden (739 gültige Altersangaben von circa 820 Pachtverträgen). Die vom Landesverband übergebenen und ausgewerteten Daten sind in den beiden nachstehenden Tabellen (Tabelle 2 und 3) zusammengefasst abgebildet. Zudem sind zum Pächterbestand die Parzellenanzahl des Landesverbandes sowie die Gesamtzahl der jährlichen Bewerber*innen als Bezugsgrößen mit jeweils 100 Prozent dargestellt.

Tabelle 2: Anzahl und Gültigkeit der Pächterdaten des Landesverbandes der Gartenfreunde e.V.

(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stichtag 1. Januar 2017, Kleingartenbestand Berlin, Stand Dezember 2016)

Pächterdaten/Parzellen	Anzahl	Anteil in %
Landesverband Parzellen	67.595	100,0
Landesverband Pächterdaten	64.919	96,0
Geburtsdatum gültig	56.665	84,0
Datum des Pachtvertrages gültig	57.943	86,0
Alter bei Pachtung gültig	53.282	79,0
Postleitzahl gültig	63.375	94,0

Tabelle 3: Anzahl und Gültigkeit der Bewerberdaten des Landesverbandes der Gartenfreunde e.V.

(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stichtag 1. Januar 2017)

Bewerber	Anzahl	Anteil in %
Landesverband Parzellen	14.000	100,0
Landesverband Bewerberdaten	2.967	21,0
Geburtsdatum gültig	1.822	13,0
Postleitzahl gültig	2.867	20,0

1.5 Methodik

Zur Ermittlung der Bedeutung der Kleingartenanlagen für den Städtebau und die Stadtökologie wurden die folgenden Parameter für die Kleingartenanlagen ermittelt:

- Schutzwürdigkeit der Böden,
- Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen,
- Einwohnerdichte in der Umgebung und
- Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht.

Die Auswahl der vorstehenden Parameter erfolgte zum einen mit Blick auf die mögliche Bedeutung der Kleingartenanlagen für den Naturhaushalt Berlins. Zum anderen wurde die Bedeutung der Kleingartenanlagen im räumlichen Kontext der Berliner Wohnbevölkerung untersucht. Ziel war es, eine Bewertung von Kleingartenanlagen vor dem spezifischen Problemhintergrund der Metropole Berlin anzuwenden, die in eine abschließende Überlagerung der Parameter mündete, die als Gesamtbewertung im urbanen Kontext bezeichnet wurde (vergleiche hierzu Kapitel 3.4.5).

Maßgeblich für die Auswahl der Parameter war vor allem, dass für jedes Kriterium für die gesamte Landesfläche Berlins flächendeckend Daten vorlagen, die für rechnergestützte Auswertungen geeignet waren. Denn nur auf dieser Grundlage war es in vertretbarem Aufwand möglich, Analysen und statistische Auswertungen zu erstellen. Spiegelbildlich führte dies zum Ausschluss anderer Parameter, wie zum Beispiel die Bedeutung der Kleingärten für die Artenvielfalt Berlins oder den Biotopverbund, da entsprechend verwertbare, quantifizierbare Daten für Analysen nicht vorlagen.

Die vorgenannten Parameter wurden abschließend übereinander gelagert, um eine für die Besonderheit der Großstadt Berlins zusammenfassende Bewertung von Kleingartenanlagen zu erlangen, die die Belange des Naturhaushalts und der Bevölkerung umfasst. Diese Gesamtbewertung im urbanen Kontext ist in Kapitel 3.4.5 näher beschrieben.

Im Zuge der anschließenden technischen Bearbeitung wurden die Kleingartenanlagen mit den entsprechenden Fachkarten geometrisch überlagert und die Fachinformationen auf die Kleingartenanlagen übertragen (verschnitten). Dabei wurden zwei Methoden angewendet:

- Bei der Ermittlung der Schutzwürdigkeit der Böden (Kapitel 3.4.1) und der Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht (Kapitel 3.4.4) wurden die Flächen der Fachkarte direkt mit den Kleingartenanlagen überlagert (siehe Abbildung 1).
- Bei der Ermittlung der Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen (Kapitel 3.4.2) und der Einwohneranzahl in der Umgebung (Kapitel 3.4.3) wurden die Umringe der Kleingartenanlagen um 500 Meter beziehungsweise 1.000 Meter vergrößert und dann erst mit den Flächen der Fachkarte überlagert (siehe Abbildung 2).

Wurden bei einer Kleingartenanlage unterschiedlich bewertete Flächen der Fachkarte überlagert, wurde ein flächengewichteter Mittelwert gebildet.

Abbildung 1: Ermittlung der Schutzwürdigkeit der Böden von Kleingartenanlagen mittels Überlagerung der Kleingartenanlagen (grün) mit den Flächen der Umweltatlas-Karte 01.13 (Planungshinweise zum Bodenschutz)

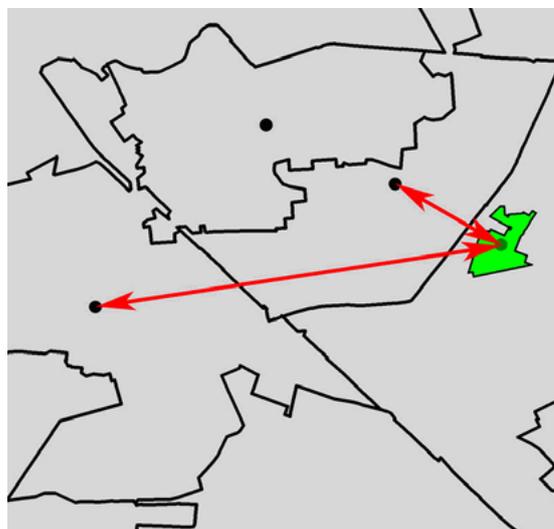


Abbildung 2: Ermittlung der Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen mittels Überlagerung der Kleingartenanlagen (rot) mit den Flächen des Landschaftsprogrammes (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung) (schwarze Umrandung = Kleingartenanlagen-Umgebung 500 Meter, weitere farbige Flächen = Siedlungsflächen mit der Bewertung der Versorgung)



Die in den Daten des Landesverbandes enthaltenen Postleitzahlangaben zum Wohnsitz der Pächter*innen ermöglichten diese Analyse. Zur Ermittlung der Entfernung der Kleingartenanlagen vom Wohnsitz der Pächter*innen wurden zuerst die Schwerpunkte der Kleingartenanlagen und der Postleitzahlbezirke bestimmt und dann die kürzeste Entfernung (Luftlinie) zwischen den Schwerpunkten berechnet (siehe Abbildung 3). Diese Methode ist nicht sehr genau, weil der tatsächliche Wohnort eines Pächters/einer Pächterin innerhalb eines Postleitzahlbezirkes nicht bekannt ist. Solide Aussagen für einzelne Pächter*innen oder Kleingartenanlagen sind deswegen nicht möglich. Werden jedoch die Entfernungen für alle Kleingartenanlagen (circa 900) und alle Pächter*innen (circa 60.000 verfügbare Daten) zusammengefasst, ist eine realitätsnahe Aussage möglich (siehe Abbildung 32).

Abbildung 3: Ermittlung der Entfernung zwischen einer Kleingartenanlage und dem Postleitzahlgebiet des Wohnortes eines Pächters (grün = Kleingartenanlage und deren Schwerpunkt, schwarz = Postleitzahlgebiete und deren Schwerpunkte)



2 Rahmenbedingungen

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die bedeutsamen sozialpolitischen und städtebaulichen Funktionen begründen die Privilegierung des Kleingartenwesens durch eine sondergesetzliche Regelung gegenüber anderen Pacht- und Gartennutzungen auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Die Grundlage für eine derartige Entwicklung wurde schon 1919 mit dem Erlass der Kleingarten- und Kleinpachtverordnung, der ersten kleingartenrechtlichen Regelung in Deutschland, geschaffen. Nach einer Novellierung im Jahre 1969 bedurfte es eines Beschlusses des Bundesverfassungsgerichts im Jahre 1979, um das Kleingartenrecht 1983 nach umfangreichen Vorarbeiten und eingehenden Erörterungen den aktuellen verfassungsrechtlichen und städtebaulichen Erfordernissen umfassend anzupassen. Das seit dem 1. April 1983 geltende Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. S. 2376), ist mit dem durch den Einigungsvertrag eingefügten § 20 a auch geltendes Recht im Beitrittsgebiet geworden.

„Kleingarten“ wird im BKleingG als gepachteter Garten definiert, der

- dem Nutzer (Kleingärtner) zur nicht erwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
- in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern zusammengefasst sind (Kleingartenanlage).

Nicht unter das BKleingG fallen daher zum Beispiel

- Eigentümer-, Wohnungs- und Arbeitnehnergärten,
- kleingärtnerisch genutzte Gärten in Einzellage,
- Wochenendsiedlungen und Erholungsanlagen,
- Wassersport- und ähnlich genutzte Grundstücke sowie
- Gabeland.

Im BKleingG beziehungsweise in den einschlägigen Kommentaren dazu werden die notwendige und die unter Berücksichtigung der Privilegierung zulässige Nutzung der Kleingärten beschrieben. Die kleingärtnerische Nutzung ist zu fordern und auch durchzusetzen. Hierzu ist erforderlich, dass diese Nutzung den Charakter der Kleingartenanlage wesentlich prägt. Dies ist in der Regel anzunehmen, wenn ein Drittel der Fläche zum Anbau von Gartenbauerzeugnissen dient (BGH III ZR 281/03).

Zulässig ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmeter Grundfläche einschließlich eines überdachten Freisitzes. Unzulässig ist es, eine Laube so einzurichten, dass sie zu dauerndem Wohnen geeignet ist, das heißt auch, dass sie keinen Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmeanschluss haben darf. Auf Grund zunehmend überwiegender Erholungsnutzung der Gärten werden diese Regelungen häufig als unzeitgemäß in Frage gestellt. Bei diesen durchaus nachvollziehbaren Überlegungen bleibt jedoch folgendes unberücksichtigt:

Unter Berücksichtigung der sozialen Funktion des Kleingartens wird durch das BKleingG ein Höchstpachtzins vorgegeben. Gleichmaßen günstig für die Kleingärtner*innen sind die sehr eingeschränkten Kündigungsmöglichkeiten und die Entschädigungsverpflichtung.

Dies privilegiert die Kleingärtner*innen zum Beispiel gegenüber den Pächter*innen eines Wochenendgrundstückes. Regelungen, welche die oben genannten einengenden Nutzungsbeschränkungen aufheben, heben auch den Unterschied zwischen Klein- und zum Beispiel Wochenendgarten auf. Der Eingriff in die Rechte des Grundeigentümers/der Grundeigentümerin wäre dann verfassungsrechtlich nicht mehr zu begründen, der sozialen Funktion des Kleingartenwesens würde die notwendige Grundlage entzogen. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat bereits 1992 die bis dahin geltende Pachtzinsbegrenzung für private Verpächter*innen auf Grund zunehmender Erholungsnutzung als unvereinbar mit Art. 1 Satz 1 Grundgesetz erklärt.

Daraufhin wurde diese Bindung im BKleingG so verändert, dass nach Verdoppelung des bisherigen Höchstpachtzinses jetzt das Vierfache der ortsüblichen Pacht im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüsebau zulässig ist und die öffentlich-rechtlichen Lasten auf die Pächter*innen umgelegt werden können. Das BVerfG folgte jedoch nicht dem Antrag auf Zulassung von Ver- und Entsorgungsanlagen in Lauben, da sonst aus verfassungsrechtlichen Gründen das BKleingG grundsätzlich gefährdet wäre.

Das BKleingG unterscheidet ferner zwischen Dauerkleingärten und sonstigen Kleingärten. Dauerkleingärten sind Kleingärten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt sind. Darüber hinaus wird in den Überleitungsvorschriften des Bundeskleingartengesetzes bestimmt, dass vor Inkrafttreten des Gesetzes beziehungsweise vor Wirksamwerden des Beitritts geschlossene Pachtverträge über Kleingärten wie Verträge über Dauerkleingärten zu behandeln sind, wenn die Gemeinde Eigentümerin der Grundstücke ist. Es handelt sich dann um sogenannte „Fiktive Dauerkleingärten“. Diese gesetzliche Fiktion hat folgende Wirkungen:

- Die Pachtverträge gelten als auf unbestimmte Zeit geschlossen beziehungsweise befristete Pachtverträge auf unbestimmte Dauer verlängert.
- Eine Kündigung wegen Nutzungsänderung ist nur möglich, wenn die andere Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt ist oder nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass sie festgesetzt werden wird und die Fläche zeitnah dieser Nutzung zugeführt werden soll oder die Fläche nach abgeschlossener Planfeststellung benötigt wird. Die Kündigung wegen anderer wirtschaftlicher Verwertung ist ausgeschlossen.
- Der Pächterin/dem Pächter steht eine Entschädigung für die baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Außenanlagen zu, soweit diese im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung üblich sind. Zur Entschädigung ist derjenige verpflichtet, der die Fläche in Anspruch nimmt.
- Im Fall der Kündigung zum Zweck der Verwirklichung des Bebauungsplanes oder der Planfeststellung unterliegt die Gemeinde der Ersatzlandverpflichtung, es sei denn, sie ist zur Erfüllung dieser Verpflichtung außerstande. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Pflichtaufgabe der Gemeinde zur Erhaltung des Kleingartenbestandes, nicht jedoch um einen Rechtsanspruch der Pächterin/des Pächters. Die Eignung einer Ersatzfläche richtet sich nach der Bodengüte und Lage und vor allem nach der Verwendbarkeit (Tauglichkeit). Kontaminierte Flächen sind kein geeignetes Ersatzland. In rechtlicher Hinsicht kommt es vor allem auf die planungsrechtliche Situation des Ersatzlandes an, die nicht im Widerspruch zu dem vorgesehenen Verwendungszweck stehen darf.
- Für Kleingartenanlagen auf privaten Flächen besteht demgegenüber keine Ersatzlandverpflichtung, wenn sie nicht als Dauerkleingärten festgesetzt sind.

Die Kündigung ist nur für den 30. November eines Jahres zulässig. Sie hat spätestens am dritten Werktag im Februar zu erfolgen. Nur wenn dringende Gründe die vorzeitige Inanspruchnahme der kleingärtnerisch genutzten Fläche erfordern, ist eine Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des nächsten Monats zulässig. Auch mit Ablauf der bisherigen sogenannten Schutzfrist 2020 enden die Kleingartenpachtverträge nicht automatisch, sondern können nur unter Einhaltung der Kündigungsvoraussetzungen des Bundeskleingartengesetzes beendet werden.

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

Der Kleingartenentwicklungsplan ist ein informeller Plan. Er berücksichtigt die Darstellungen des Flächennutzungsplanes Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 29. August 2019 (ABl. S. 6042) geändert worden ist und als vorbereitende Planung die Grundzüge der Planung für Berlin darstellt sowie verbindlich festgesetzte Bebauungspläne.

Beim KEP handelt es sich um eine sonstige von der Gemeinde beschlossene Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB die sowohl in der vorbereitenden wie in der verbindlichen Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen ist.

Der Kleingartenentwicklungsplan ist mit den verschiedenen sektoralen Stadtentwicklungsplänen Wohnen, Wirtschaft und Verkehr sowie mit den ebenfalls in Bearbeitung befindlichen beziehungsweise teilweise bereits fertig gestellten bezirklichen sozialen Infrastrukturkonzepten (SIKo) aufeinander abgestimmt.

2.3 Organisatorische Rahmenbedingungen

Für die Verpachtung der landeseigenen Kleingartenanlagen sind die Bezirksämter Berlins in ihrer Funktion als Vertreter des Grundstückseigentümers Land Berlin zuständig. Die Bezirksämter (vertreten durch die Straßen- und Grünflächenämter), aber auch die Privateigentümer*innen verpachten die Flächen an die Bezirksverbände der Kleingärtner*innen. Für die Verpachtung von Kleingartenparzellen ist allein der jeweilige Bezirksverband der Kleingärtner e.V. in seiner Eigenschaft als Zwischenpächter zuständig.

Die kleingärtnerisch genutzten Flächen der Deutschen Bahn AG und des Bundeseisenbahnvermögens werden durch die Bahn-Landwirtschaft Bezirk Berlin e.V. als anerkannte betriebliche Sozialeinrichtung verpachtet.

In Berlin gibt es 19 Bezirksverbände der Kleingärtner*innen. Mit Ausnahme des Bezirksverbandes Prenzlauer Berg der Kleingärtner e.V. gehören sie dem Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. als Dachorganisation der Kleingartenverbände in Berlin an.

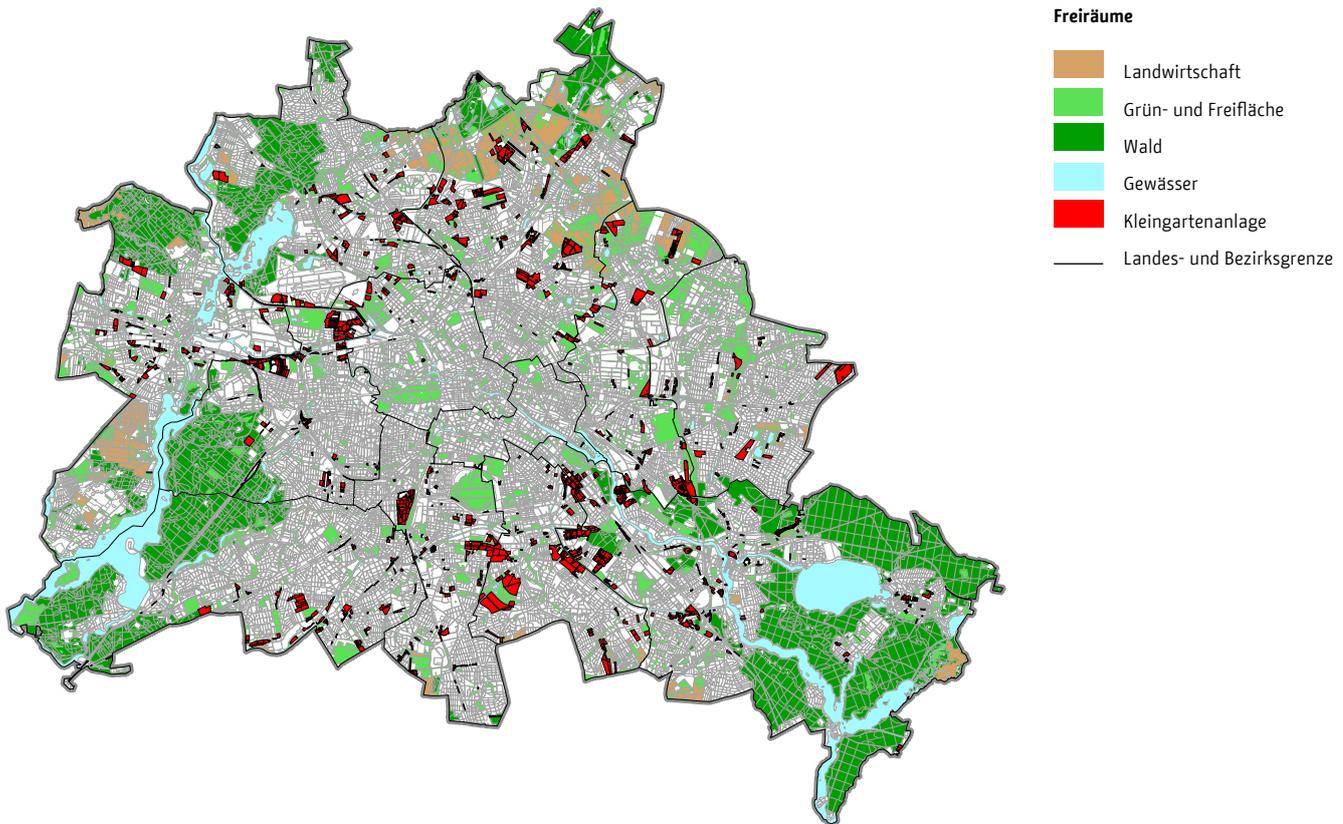
Sowohl der Landesverband Berlin der Gartenfreunde als auch die Bezirksverbände arbeiten ehrenamtlich. Dem Einsatz und Engagement ist zu verdanken, dass sowohl die Kleingartenverwaltung als auch das Vereinswesen funktioniert und das Kleingartenwesen in Berlin auf eine lange Geschichte zurückblicken kann. Die ehrenamtliche Vereinsarbeit im Kleingartenbereich ist sehr zeitaufwendig und beinhaltet oftmals auch Auseinandersetzungen mit uneinsichtigen Gartenfreund*innen. Außerdem werden hohe Anforderungen auf gesetzlicher, fachlicher und sozialer Ebene an die Ehrenamtlichen gestellt, was dazu führt, dass es immer schwieriger wird Vorstandsfunktionen zu besetzen. Für die zukünftige Entwicklung des Berliner Kleingartenwesens werden die Bewahrung und der Ausbau des Ehrenamtes eine wesentliche Bedeutung einnehmen. Daher ist neben einem positiven Image der Organisation und der Funktion die öffentliche Anerkennung und Förderung dieses Personenkreises durch die Kommunen und von der Gesellschaft von großer Wichtigkeit.

3 Lage und Bedeutung der Kleingärten in Berlin

3.1 Einbindung in das Freiraumsystem und den Stadtraum

In der nachstehenden Karte (siehe Abbildung 4) sind die Kleingartenanlagen zusammen mit dem Grünanlagenbestand, dem Friedhofsbestand, den Waldflächen und den Landwirtschafts- und Brachflächen der Umweltatlaskarte „Grün- und Freiflächenbestand“ dargestellt.

Abbildung 4: Kleingartenanlagen im Freiraumverbund Berlins (siehe Karte 13 im Anhang)



Im Norden und Nordosten Berlins sind zahlreiche Anlagen in landwirtschaftlich geprägten Räumen eingebettet. Vereinzelt liegen sie am Rand der Berliner Wälder, so vor allem im Nordwesten und im Südosten Berlins. Die Kleingärten bilden mit einer Fläche von derzeit rund 2.900 Hektar und einem Flächenanteil von circa 3,3 Prozent einen wichtigen Bestandteil des Berliner Freiraumverbundes. Dem trägt auch das Landschaftsprogramm (LaPro) einschließlich Artenschutzprogramm Rechnung. Im LaPro werden die Kleingärten als wichtige Freiraumelemente in der Stadt mit besonderer Bedeutung für die Erholungsnutzung bewertet. Kleingartenanlagen, die größere zusammenhängende Komplexe bilden beziehungsweise in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, erfüllen vielfältige positive Funktionen für die Erholung, für den Biotop- und Artenschutz, für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild. Deutlich wird die Lage der Kleingartenanlagen am äußeren Rand des S-Bahn-Ringes. Nahezu alle Kleingartenanlagen liegen in der Nachbarschaft zu Parkanlagen, Grünzügen, Gewässern und sonstigen Freiräumen, sie stellen selbst Verbindungselemente dar beziehungsweise bilden mit anderen Kleingartenanlagen größere zusammenhängende Areale.

Als großräumige zusammenhängende Kleingartengebiete sind zum Beispiel Radeland in Spandau, Charlottenburg-Nord und Ruhwald in Charlottenburg-Wilmersdorf, Heiligensee in Reinickendorf, Krugpfuhl und Panketal in Pankow, Karlshorst-Ost in Lichtenberg, Baum-schulenweg und Königsheide in Treptow-Köpenick, Teltowkanal, Rudow und Britzer Garten in Neukölln, Südgelände in Tempelhof-Schöneberg und das Areal am Zehlendorfer Stichka-nal zu nennen.

Eine bezirksweise Aufschlüsselung des Bestandes ist der folgenden Tabelle (Tabelle 4) zu entnehmen.

Tabelle 4: Kleingartenbestand nach Bezirken, Stand September 2019

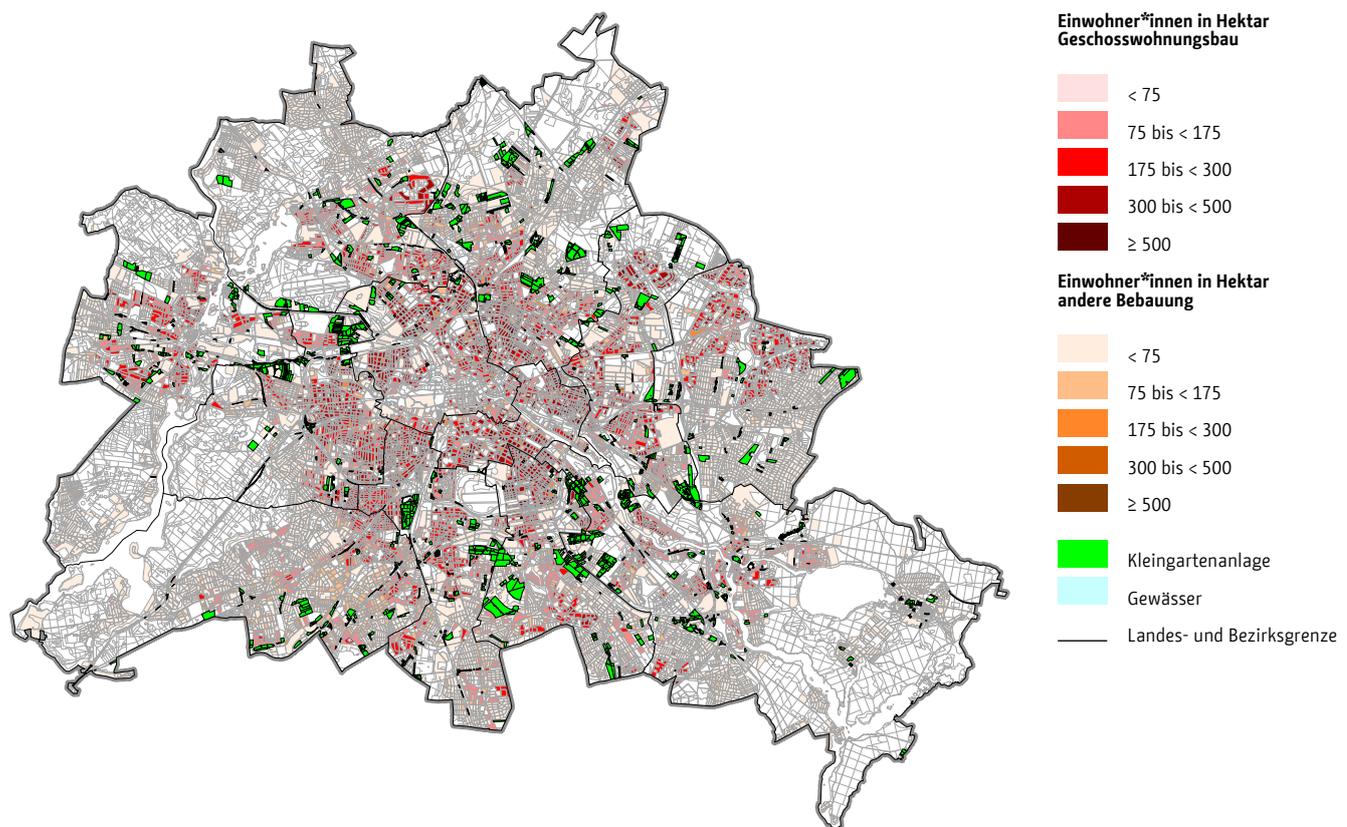
Bezirk	Kleingärten - gesamt		
	KGA	Parzellen	Fläche in ha
Mitte	29	1.989	65,6
Friedrichshain-Kreuzberg	4	228	7,0
Pankow	90	10.167	477,5
Charlottenburg-Wilmersdorf	109	8.073	280,4
Spandau	74	4.344	184,4
Steglitz-Zehlendorf	74	5.375	194,4
Tempelhof-Schöneberg	92	6.853	233,8
Neukölln	87	9.343	386,4
Treptow-Köpenick	146	9.007	400,2
Marzahn-Hellersdorf	36	3.209	153,4
Lichtenberg	54	8.975	272,1
Reinickendorf	82	6.390	248,1
Berlin	877	70.953	2.903,3

Den größten Flächenanteil und zugleich die höchste Anzahl an Parzellen weist der Bezirk Pankow auf. Überdurchschnittlich viele Parzellen liegen in Neukölln, Treptow-Köpenick und Charlottenburg-Wilmersdorf. Erwartungsgemäß gibt es in den Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg die wenigsten Parzellen.

Neben der bezirklichen Verteilung der Kleingartenflächen spielt deren räumliche Verteilung im Stadtgebiet eine wichtige Rolle mit Blick auf verdichtete Wohnquartiere. Für Bewohner*innen von Quartieren mit einer hohen Einwohnerdichte, die über keinen oder geringen Anteil privater Grünflächen verfügen, ist die Erreichbarkeit von Kleingartenflächen von großer Bedeutung.

Die nachstehende Abbildung (siehe Abbildung 5) stellt den Kleingartenbestand im räumlichen Kontext der Einwohnerdichte dar. Blöcke mit Geschosswohnungsbau und anderer Bebauung (zum Beispiel Einzel- und Doppelhaus-Bebauungen) sind farblich unterschiedlich dargestellt. Erkennbar wird, dass eine große Anzahl von Kleingartenanlagen im Nahbereich der verdichteten Innenstadt und damit vielfach im näheren Einzugsbereich der höher verdichteten Quartiere liegt. Abgesehen von einigen peripher an der Landesgrenze liegenden Anlagen zeichnet einen Großteil der Berliner Kleingärten aus, dass sie einen relevanten strukturellen Bestandteil des Berliner Stadtgefüges darstellen. Dies betrifft ihre Bedeutung als Erholungsfläche für die Stadtbevölkerung wie auch ihre Bedeutung für den Naturhaushalt als Grünräume zwischen verdichteten Quartieren oder als Ergänzung und Bestandteil des Berliner Freiraumraumsystems.

Abbildung 5: Kleingartenanlagen und Einwohnerdichte – Geschosswohnungsbau und andere Bebauung (siehe Karte 14 im Anhang)

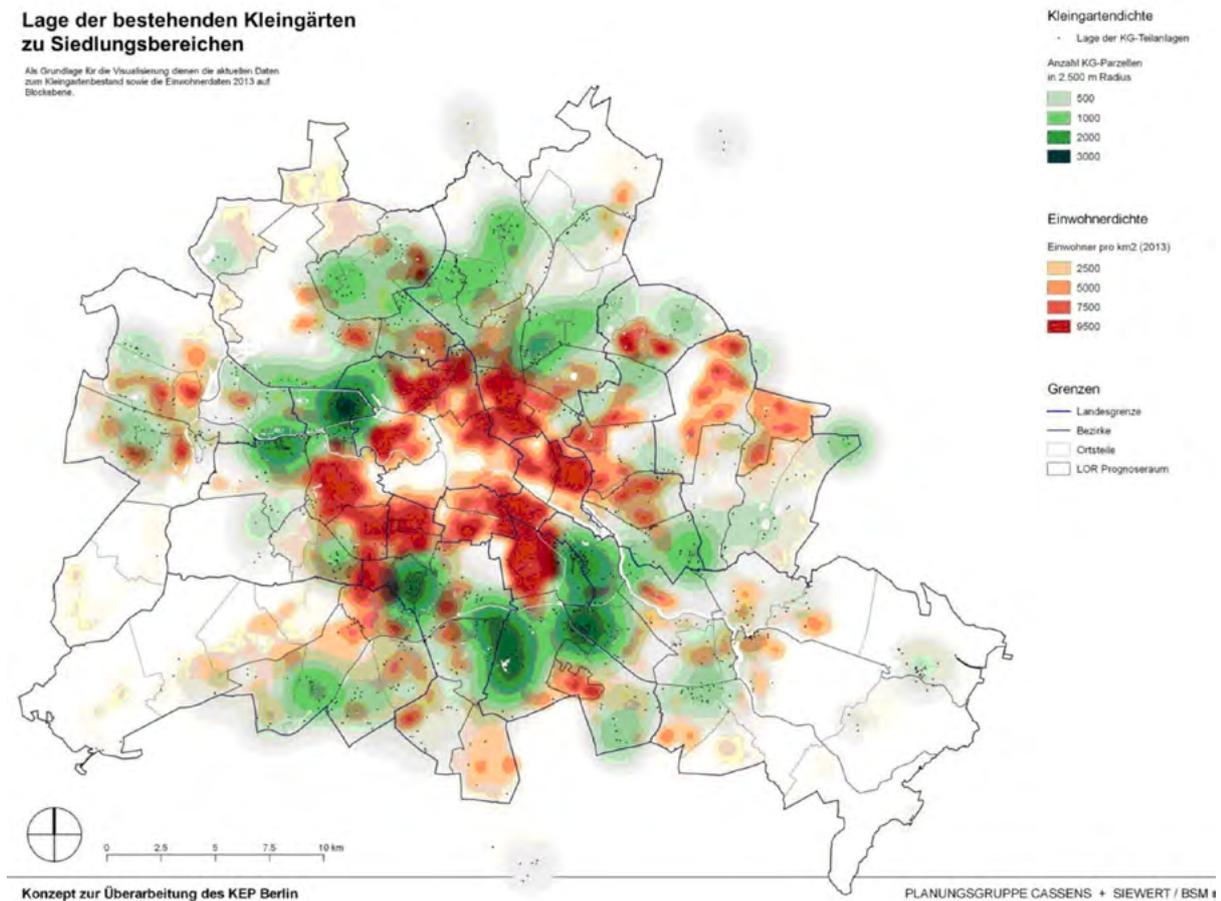


Die folgende Darstellung (siehe Abbildung 6) zeigt die fast konzentrische Umlagerung der Innenstadt durch die großen Kleingartenareale – unterbrochen im Westen im Bereich Grunewald und im Osten im Bereich Prenzlauer Berg. Deutlich wird die zuvor beschriebene räumliche Nähe zwischen Quartieren mit hoher Wohndichte und Kleingartenarealen.

In der äußeren Peripherie treten größere Kleingartenareale meistens im räumlichen Kontext mit Geschosswohnungsbau auf, so zum Beispiel in Spandau, in Lichtenfelde, Buckow, Hellersdorf und Hohenschönhausen. Spiegelbildlich sind die landschaftlich beziehungsweise durch Einzelhausgebiete geprägten Randlagen im Südwesten (Gatow, Kladow, Wannsee), im Südosten (Köpenick) und Norden (Frohnau, Blankenfelde, Buch) durch sehr geringe Kleingarten- und Siedlungsdichten gekennzeichnet.

Abbildung 6: Lagebeziehung der Kleingärten zu dichten Wohnquartieren

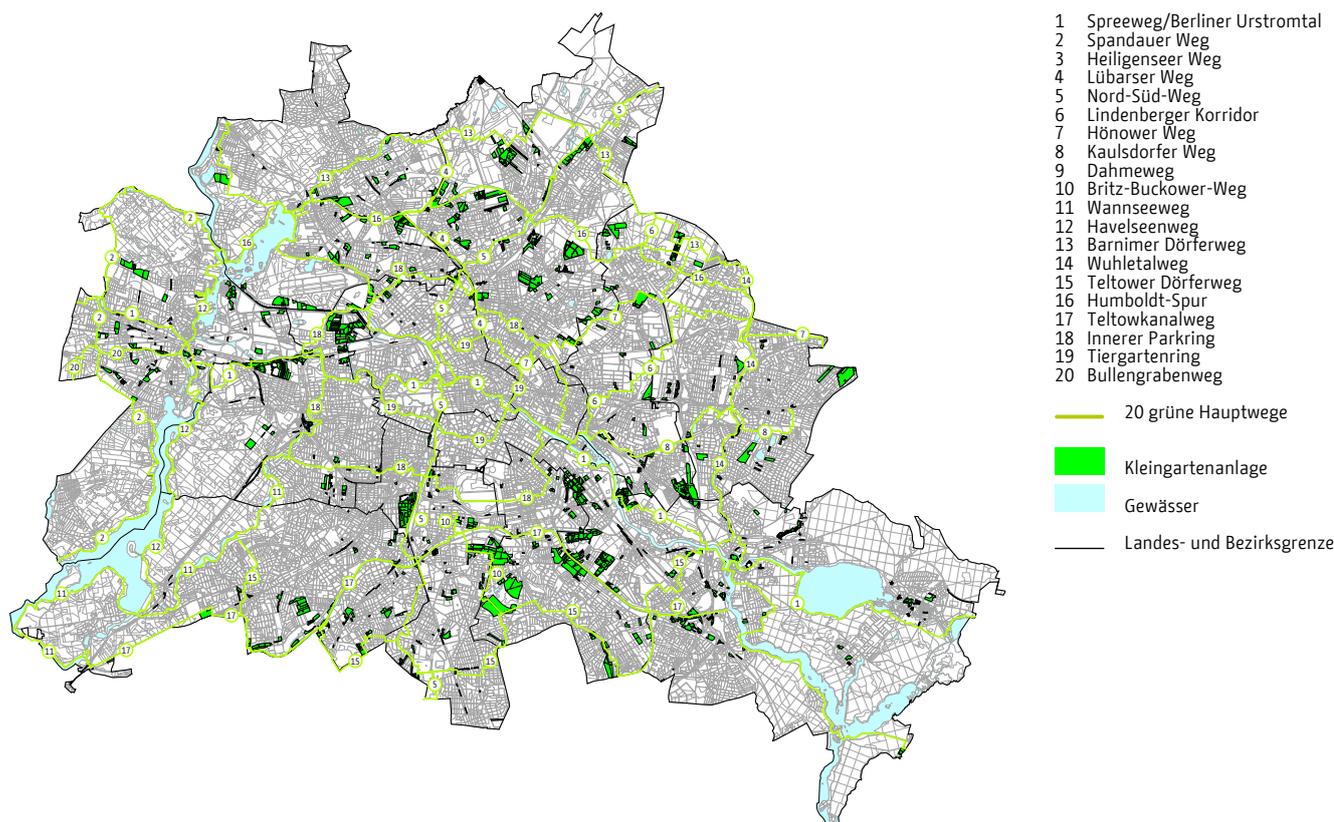
(Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2015)



Neben der Lagebeziehung zwischen Kleingartenanlagen und dichten Wohnquartieren ist auch die Erreichbarkeit der Kleingartenanlagen untereinander über Grünzüge und Fuß- und Radwege vor allem außerhalb des Straßennetzes wichtig. Die nachfolgende Abbildung (siehe Abbildung 7) stellt die Kleingartenanlagen und die 20 grünen Hauptwege zusammen dar. Die Grundlage der 20 grünen Hauptwege bildet das Freiraumsystem des Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramm für Berlin. Ein Ziel des Landschaftsprogramms ist es, mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen, Wohngebiete mit den vielfältigen Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten von Berlin und Brandenburg zu verknüpfen.

Fast alle größeren Kleingartencluster sind über die 20 grünen Hauptwege angebunden, so zum Beispiel die Anlagen am Südgelände (Weg Nr. 5, Nord-Süd-Weg), die Anlagen in Neukölln (Weg Nr. 10, Britz-Buckower-Weg), in Treptow (Weg Nr. 17, Teltowkanalweg) und in Charlottenburg (Weg Nr. 18, westlicher Abschnitt). Daneben verbinden einige radial (von der Mitte zum Stadtrand) verlaufende Wege eine Vielzahl von Kleingartenanlagen, so zum Beispiel der Weg Nr. 1 (Spreeweg/Berliner Urstromtal, westlicher und östlicher Abschnitt) sowie die Wege Nr. 5 (Nord-Süd-Weg) und Nr. 7 (Hönowener Weg). Gleiches gilt für eine Reihe tangential verlaufender Wege. Hervorzuheben sind hier die Wege Nr. 15 (Teltower Dörferweg), Nr. 17 (Teltowkanalweg) und Nr. 16 (Humboldt-Spur).

Abbildung 7: Kleingartenanlagen und 20 grüne Hauptwege (siehe Karte 15 im Anhang)



3.2 Soziale Bedeutung

Kleingärten haben eine wichtige soziale Funktion. Menschen aus unterschiedlichen Milieus, ethnischer Herkunft und Generationen verbindet das Interesse am Gärtnern. Die Vereinsstrukturen tragen zu einem stärkeren Miteinander bei und erfüllen so auch eine wichtige Integrationsfunktion. Es kann auf zahlreiche Aktivitäten von Vereinen und Verbänden innerhalb der Anlagen aber auch für die Nachbarschaft in den angrenzenden Wohnquartieren verwiesen werden wie zum Beispiel Kinder- und Sommerfeste, Weihnachts- und Ostermärkte sowie Kunst- und Kulturaktionen. Der Landesverband Berlin der Gartenfreunde und seine Bezirksverbände engagieren sich auch auf der Bezirks- und Landesebene bei Umweltfesten, Erntefesten, dem Langen Tag der Stadtnatur und der Internationalen Grünen Woche.

3.3 Ökologisches Engagement und Umweltbildung

Kleingartenanlagen tragen zur Artenvielfalt bei und leisten einen wichtigen stadtklimatischen Beitrag. Das ökologische Gärtnern hat nicht nur bei vielen Neupächter*innen einen hohen Stellenwert, die Vorstände der Kleingartenvereine fördern auch das Natur- und Umweltbewusstsein von Pächter*innen. Der Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. und die Stiftung Naturschutz haben im Januar 2018 eine Kooperationsvereinbarung zum Erhalt und zur Förderung der Biologischen Vielfalt abgeschlossen. Im Juni 2018 startete die Kampagne „Berlin im Klimawandel – Kleingärtner tun was fürs Wetter“. In Zusammenarbeit mit dem Naturschutzbund (NABU) werden in einigen Kleingärten sogenannte ‚Projektgärten‘ angelegt, in dem neben der naturnahen Bewirtschaftung die Artenvielfalt und das Kennenlernen der heimischen Flora und Fauna veranschaulicht werden. Ökologische Projekte wie zum Beispiel die Etablierung und Verbreitung alter Obstsorten und die Imkerei werden gefördert.

Kleingärten dienen umfassend der Umweltbildung und Naturpädagogik, nicht nur als außerschulischer Lernraum. Durch die Anlage von Schul- und Lehrgärten sowie Naturlehrpfaden werden grüne Lernorte geschaffen, in denen die regelmäßige pädagogische Arbeit ehrenamtlich stattfindet. Es werden Kooperationen und Patenschaften mit Kindergärten, Schulen und Seniorenheimen geschlossen. Der Landesverband und Bezirksverbände bieten auch Schulungen zum ökologischen, nachhaltigen und klimafreundlichen Gärtnern an.

Innerhalb des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. gibt es zahlreiche Aktivitäten, um sich den wandelnden Erfordernissen aktiv zu stellen. Die Vorstände einzelner Bezirksverbände vermitteln ein hohes Maß an Offenheit gegenüber aktuellen Anforderungen und neuen Ausrichtungen. Es ist ein Interesse für innovative Ansätze zu erkennen, dass sich insbesondere in einer hohen Eigenverantwortlichkeit gegenüber der Öffentlichkeit und der Stadtbevölkerung widerspiegelt. Diese Good-Practice-Ansätze stützen sich auf die Eigeninitiative der Kleingärtner*innen, sie sind aber auch als eine Erwidern der Anforderungen aus dem stadträumlichen Umfeld und in gewisser Weise auch als eine Antwort gegenüber den sich zunehmend etablierenden Urban-Gardening-Ansätzen zu bewerten. Als gute Beispiele in Berlin kann auf Schau- und Gemeinschaftsgärten, Mehrgenerationsgärten, Lehrgärten, Lehrpfade, grüne Klassenzimmer, Anschauungstafeln (zum Teil mit Hörangeboten), Holzbacköfen und Bienenstöcke (mit Imkerei) verwiesen werden. Spielplätze werden in einzelnen Anlagen für die öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt.

Die hier beschriebenen Aktivitäten sollten fortgesetzt beziehungsweise ausgeweitet werden, da diese Beispiele nicht nur das Image der Kleingärtnerorganisationen stärken, sondern auch die Akzeptanz in Wirtschaft, Politik und Öffentlichkeit erhöhen.

3.4 Städtebauliche und ökologische Bedeutung

Das Kleingartenwesen erfüllt wichtige städtebauliche und ökologische Funktionen. Erstmals werden diese Funktionen in diesem Kapitel analysiert und bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchungen sollen neben den Entwicklungskategorien zur Bewertung einer Kleingartenanlage hinsichtlich einer eventuellen baulichen Inanspruchnahme miteinbezogen werden. Bewertet wurden die vier nachfolgenden Parameter:

- Schutzwürdigkeit der Böden,
- Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen,
- Einwohnerdichte in der Umgebung und
- Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht.

Die Auswahl der Parameter richtete sich nach der für das Land Berlin flächendeckenden Verfügbarkeit verwertbarer Daten. Inhaltliches Ziel war es, Parameter des Naturhaushaltes einerseits und Parameter der Wohnbevölkerung heranzuziehen. In einer Metropole wie Berlin ist die umweltentlastende Wirkung von Kleingärten wichtig. Ebenso bedeutsam ist der anthropogene Bezug, denn Kleingärten werden von Menschen genutzt, die vielfach in relativer Nähe zu den Kleingärten wohnen (vergleiche Kapitel 5.3) und aufgrund der städtebaulichen Situation ihres Wohnumfeldes nicht über eigenes Grün verfügen.

Neben den aufgeführten Parametern haben Kleingartenanlagen eine zunehmende Bedeutung, wenn es um Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Naturschutz und den Biotopverbund geht. Kleingärten weisen eine hohe Bedeutung als Genbank historischer Kulturpflanzen, insbesondere hinsichtlich der Obstbaumsorten auf. Für diese Parameter liegen jedoch keine, im Sinne der oben beschriebenen Parameter, verwertbaren Daten für rechnergestützte Analysen vor.

3.4.1 Kleingärten und die Schutzwürdigkeit der Böden

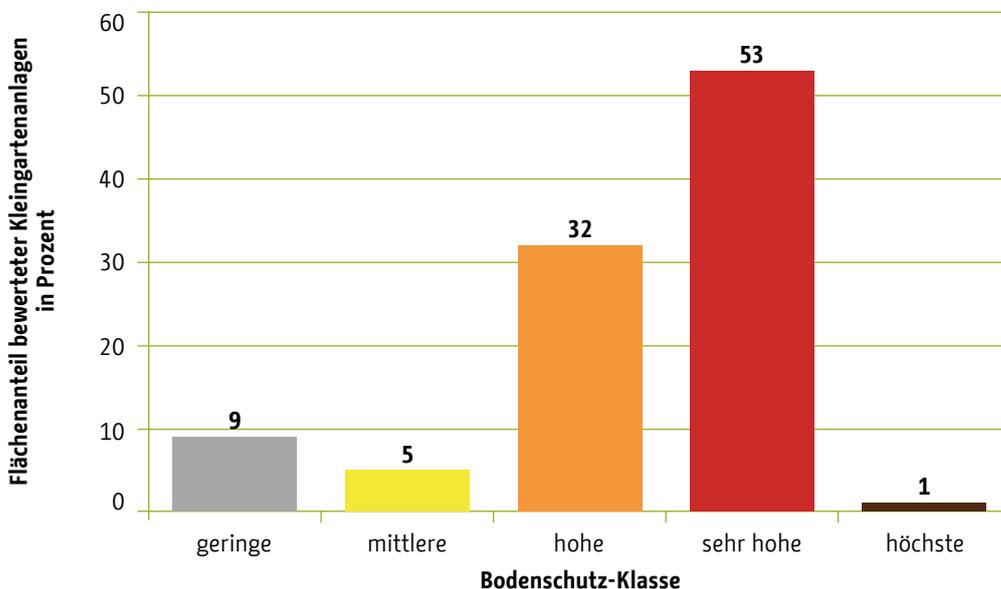
Boden ist ein wertvolles und begrenztes Gut. Zu seinen natürlichen Funktionen zählen die Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, die Ertragsfunktion für Kulturpflanzen, die Puffer- und Filterfunktion und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt. Böden stellen ein belebtes ökologisches System dar, das durch unzählige Organismen, die in vielfältigen Beziehungen zueinanderstehen, bewohnt wird. Durch die Umnutzung von Kleingartenflächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen kommt es zu starken Bodenveränderungen und somit zum Verlust wichtiger Bodenfunktionen. Die Folgen von Versiegelung der Böden sind nicht oder nur teilweise reversibel. Deshalb ist die Schutzwürdigkeit der Böden ein wichtiger Parameter zur Beurteilung von Kleingartenflächen.

Um die Schutzwürdigkeit der Kleingartenböden zu bewerten, wurden die Kleingartenflächen mit den Blockflächen der Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise zum Bodenschutz“ überlagert.

Das sich daraus ergebende Bild ist eindeutig: 86 Prozent der Kleingartenanlagen sind den drei höchsten Schutzkategorien zuzuordnen, davon sind allein 53 Prozent als „sehr hoch“ bewertete Böden (siehe Abbildung 8). Dies ist umso bemerkenswerter, da diese Bewertungskategorie nur 17 Prozent der Landfläche Berlins (ohne Straßen und Gewässer) einnimmt. Der geringe Anteil der höchsten Schutzkategorie erklärt sich aus der Seltenheit der am höchsten bewerteten Böden. Diese machen lediglich 5 Prozent der bewerteten Fläche Berlins aus und umfassen zum Beispiel Niedermoorstandorte, Luchwälder oder feuchte Niederungen.

Abbildung 8: Kleingartenanlagen und die Schutzwürdigkeit der Böden

(Quelle: siehe Karte 16 im Anhang)

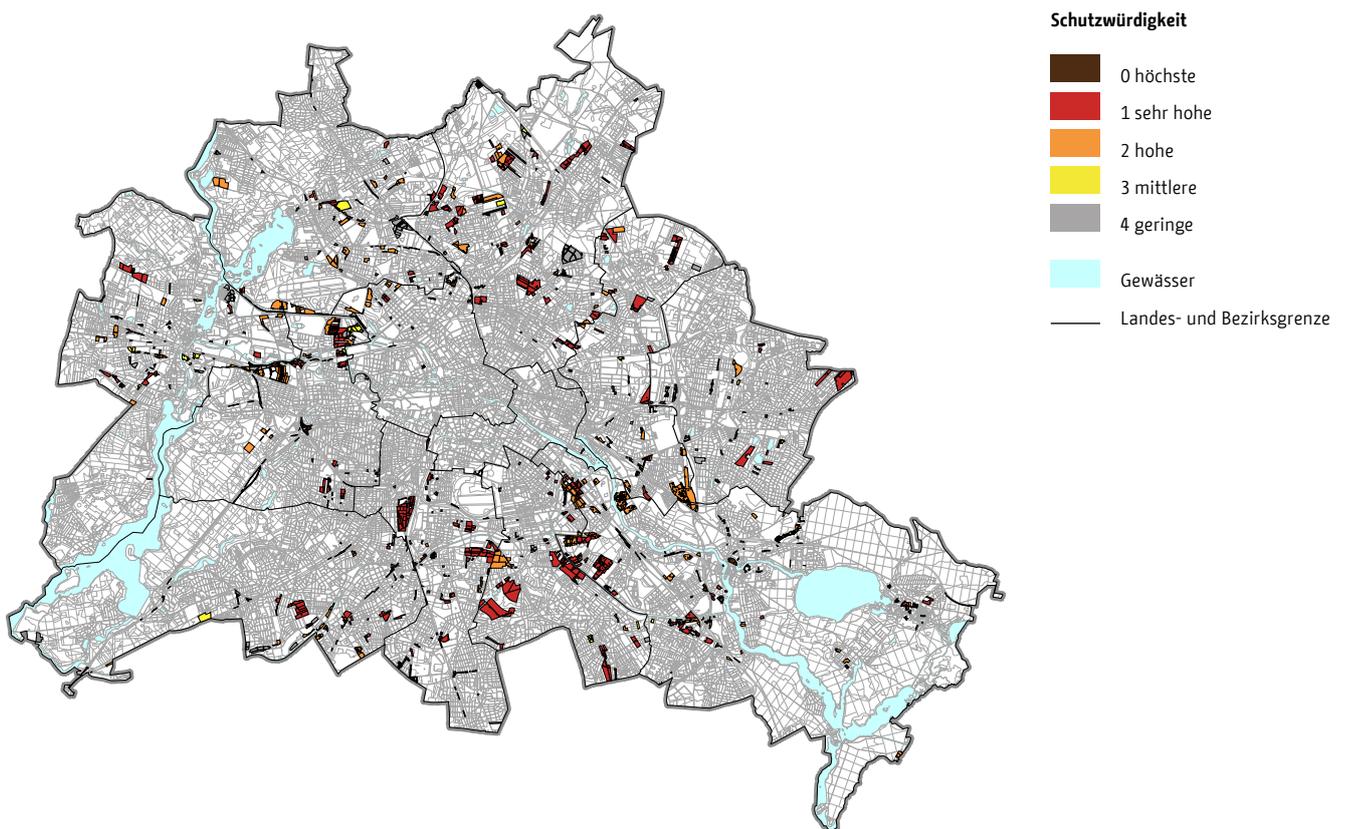


Aus Bodenschutzsicht sollten in Kleingartenanlagen mit der Bodenschutz-Klasse „sehr hohe Schutzwürdigkeit“ Eingriffe prioritär vermieden werden. Böden in dieser Klasse besitzen eine hohe Ertragsfunktion für Kulturpflanzen und die Regelfunktion für den Wasserhaushalt und die Puffer- und Filterfunktion werden hoch bewertet. Bei den Flächen mit der Bodenschutzklasse „hohe Schutzwürdigkeit“ leitet sich die Schutzwürdigkeit aus der hohen Bewertung für die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt oder für die Puffer- und Filterfunktion ab. Hier sollte möglichst eine Versiegelung vermieden werden.

Kleingartenanlagen, die auf schadstoffbelasteten Böden liegen, können im gesamtstädtischen Kontext nicht betrachtet werden. Bei den Daten und der Karte des Bodenbelastungskatasters handelt es sich um personenbezogene Angaben, die den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes unterliegen. Die betroffenen Kleingartenanlagen verfügen über gesonderte Auflagen zur Bewirtschaftung der Kleingärten. Die Schadstoffbelastungen des Bodens sind den betroffenen KGA und dem Grundstückseigentümer bekannt.

Die räumliche Verteilung der nach den Bodenschutzklassen bewerteten Kleingartenanlagen sind der folgenden Abbildung (siehe Abbildung 9) zu entnehmen.

Abbildung 9: Kleingartenanlagen und die Schutzwürdigkeit der Böden (siehe Karte 16 im Anhang)



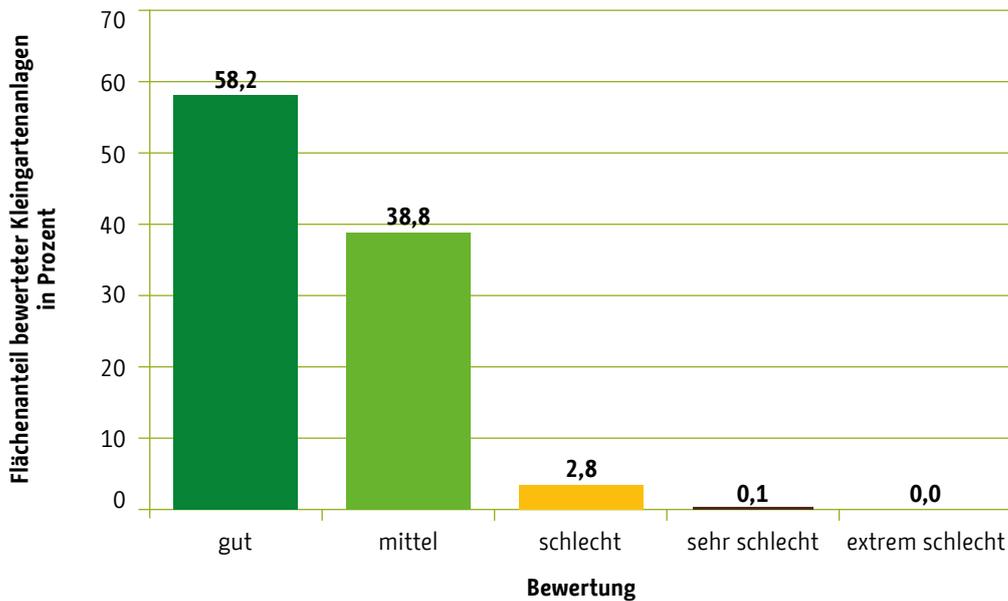
3.4.2 Kleingärten und die Versorgung der Quartiere mit wohnungsnahen Grünanlagen

Kleingärten können in hoch verdichteten Stadtquartieren, die vielfach eine schlechte Ausstattung mit fußläufig erreichbaren öffentlichen Grünflächen aufweisen, eine kompensatorische Erholungsfunktion für die Stadtbewohner*innen erfüllen. Dies betrifft einerseits bereits den Bestand, da Kleingartenanlagen nach den Verwaltungsvorschriften des Landes Berlin öffentlich zugänglich sein müssen. Andererseits trifft dies auch auf die künftige Situation zu, da die Schaffung von für die Allgemeinheit nutzbaren Flächen innerhalb von Kleingartenanlagen und deren Vernetzung mit den umliegenden Quartieren verbessert werden soll.

Zur Ermittlung der Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen in einer Umgebung von 500 Meter Entfernung von einer Kleingartenanlage wurden die Umgebungsflächen der Kleingartenanlagen mit den Flächen des Landschaftsprogrammes (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung) überlagert.

Abbildung 10: Kleingartenanlagen und die Versorgung der Quartiere mit wohnungsnahen Grünanlagen

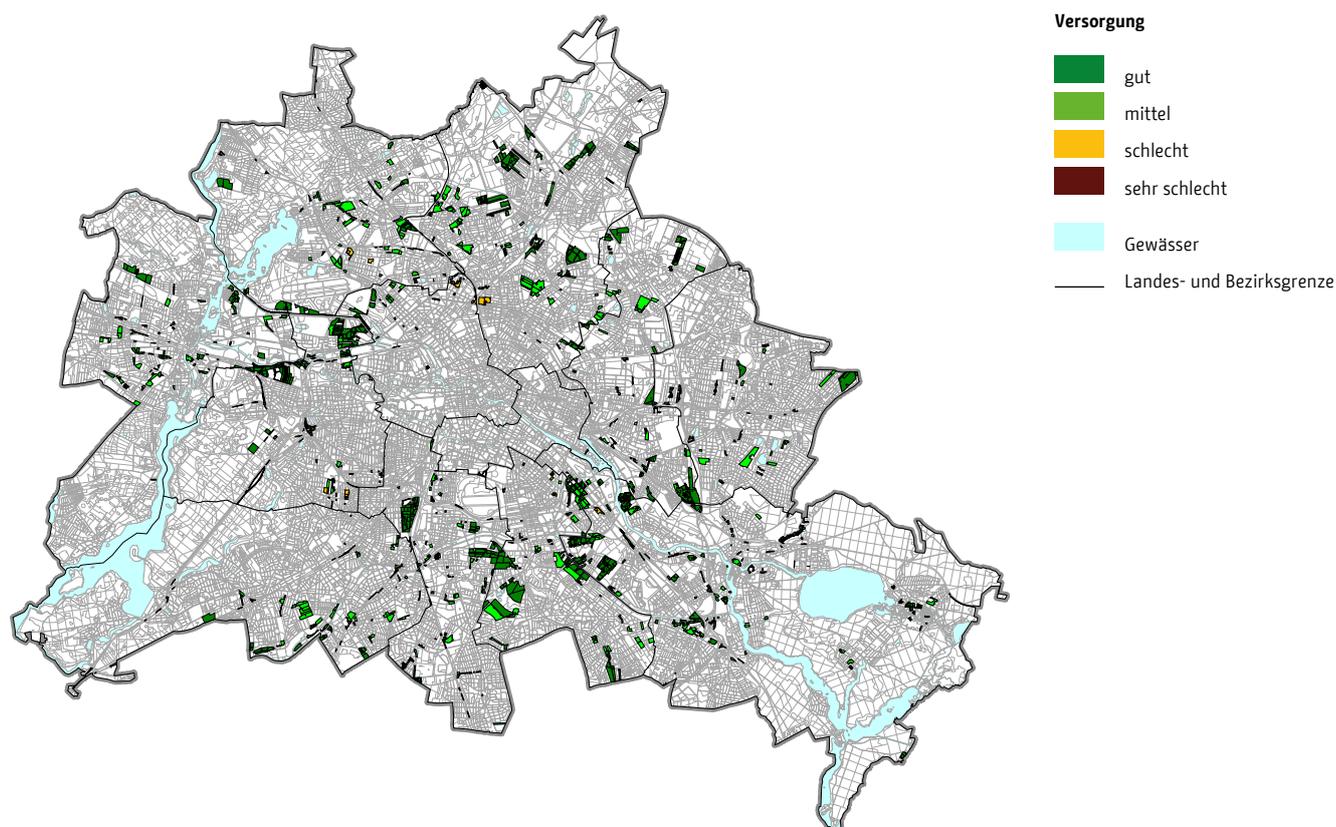
(Quelle: siehe Karte 17 im Anhang)



Wie aus der vorstehenden Abbildung (siehe Abbildung 10) ersichtlich liegen 2,9 Prozent der Kleingartenflächen in Stadtquartieren mit einer schlechten oder sehr schlechten Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen. Knapp 40 Prozent weisen ein Potenzial zur perspektivischen Abmilderung einer mäßigen wohnungsnahen Grünversorgung auf.

Die räumliche Verteilung wird in der nachstehenden Abbildung (siehe Abbildung 11) dargestellt. Danach weisen die Kleingartenanlagen im Nahbereich der Berliner Innenstadt entsprechend der dort schlecht versorgten Bereiche ein hohes Potenzial auf.

Abbildung 11: Kleingartenanlagen und die Versorgung der Quartiere mit wohnungsnahen Grünanlagen (siehe Karte 17 im Anhang)



3.4.3 Einwohner*innen in der Umgebung von Kleingartenanlagen

Um die Bedeutung der städtischen Kleingartenanlagen für die Wohnbevölkerung zu ermitteln, wurden zusätzlich die Einwohnerzahlen im weiteren fußläufigen Einzugsbereich einbezogen. Hierzu wurden die Einwohnerdichte in einer Umgebung von 1 Kilometer von einer Kleingartenanlage ermittelt (siehe Abbildung 12 und 13).

Das Ergebnis ist eindeutig: Im direkten, fußläufigen Umfeld der Kleingartenanlagen wohnen in der Regel viele Menschen, in Einzelfällen bis zu rund 22.900 Einwohner*innen pro Quadratkilometer (im Mittel 5.000 Einwohner*innen pro Quadratkilometer). Unabhängig von der Frage, wo im Einzelfall die Pächter*innen einer Kleingartenanlage tatsächlich wohnen, wird deutlich, dass die Bedeutung der Kleingärten für die Wohnbevölkerung groß ist. Faktisch kann dies die Wirksamkeit einer klimatischen Entlastungsfunktion einer Kleingartenanlage oder potenziell ihre Nutzung und damit die schnelle Erreichbarkeit für die wohnungsnaher Erholung, zum Spaziergehen, als Pächter*in oder als Nutzer*in eines speziellen sozialen oder ökologischen Angebots eines Kleingartenvereins sein.

Je zentrumsnäher, je näher eine Kleingartenanlage an gründerzeitlichen Quartieren oder an einer Großsiedlung liegt, desto größer die Anzahl der Anwohner*innen in der unmittelbaren Nachbarschaft. Den größten Anteil nehmen mit 47 und 21 Prozent die Klassen 2.000 bis 5.000 und 5.000 bis 10.000 Einwohner*innen pro Quadratkilometer ein. Diese gruppieren sich überwiegend im Nahbereich des Berliner S-Bahn-Ringes. Aber auch in Stadtrandlagen weisen zahlreiche Kleingartenanlagen mit solchen Werten eine hohe Bedeutung für die Anwohner*innen auf, so zum Beispiel in Hellersdorf, in Hohenschönhausen, in Waidmannslust, in der Spandauer Wilhelmstadt, in Lankwitz oder in Köpenick.

Abbildung 12: Einwohnerdichte in der Umgebung von Kleingartenanlagen

(Quelle: siehe Karte 18 im Anhang)

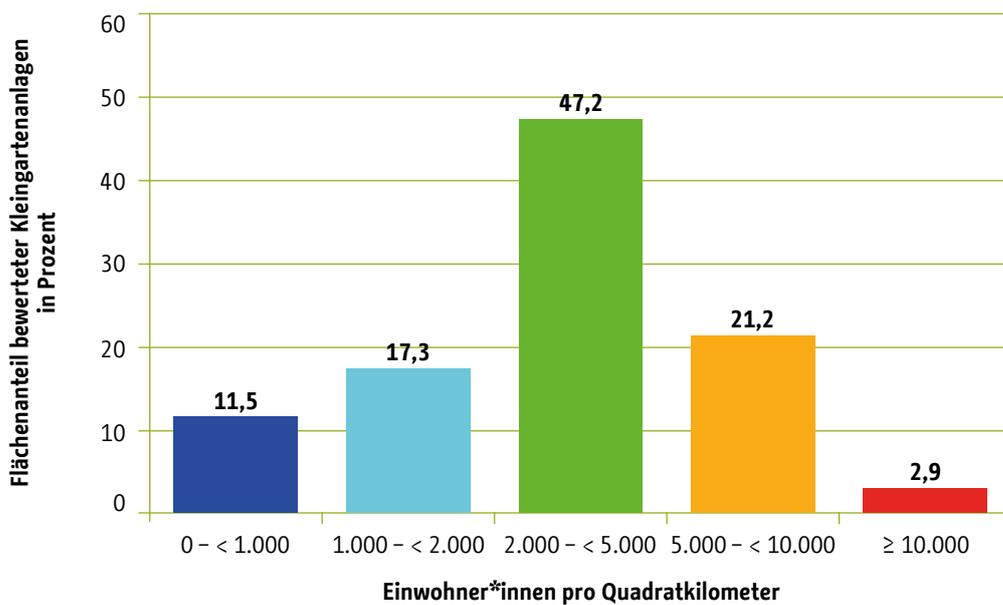
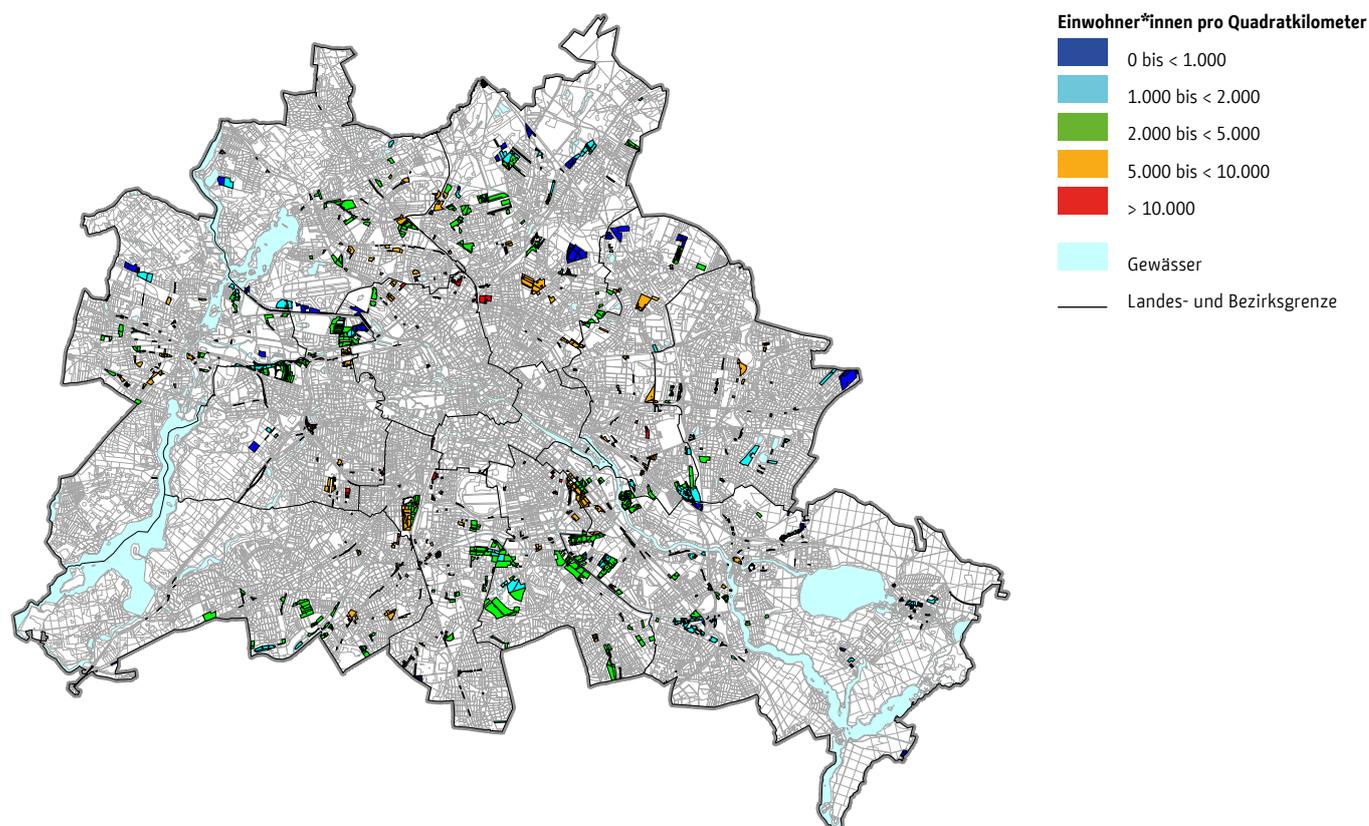


Abbildung 13: Einwohner*innen in der Umgebung von Kleingartenanlagen

(siehe Karte 18 im Anhang)



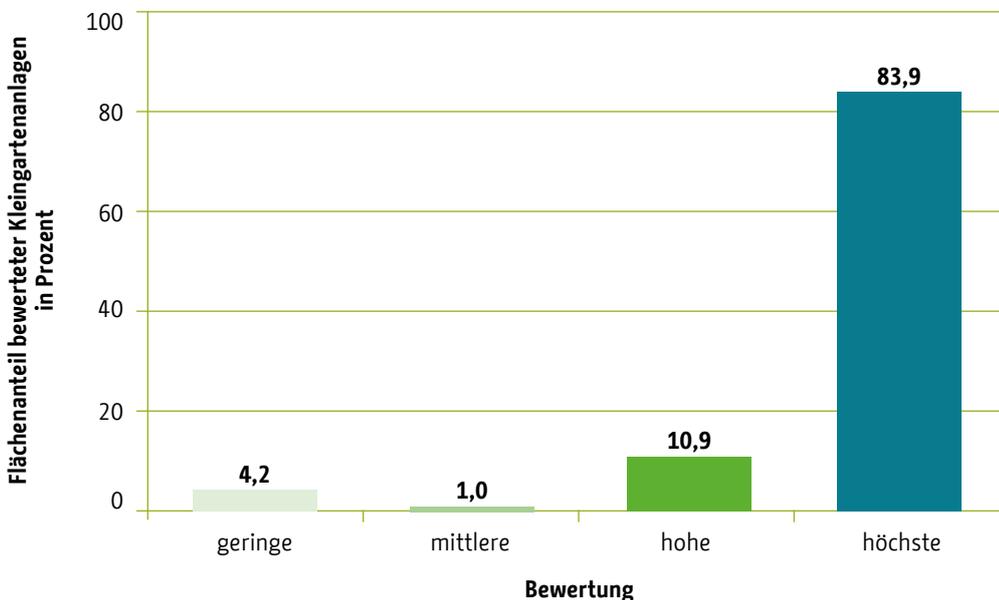
3.4.4 Kleingärten und ihre Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht

Kleingartenanlagen tragen zum Erhalt eines gesunden Stadtklimas bei. Sie stellen in Abhängigkeit von bestimmten Einflussfaktoren, zum Beispiel Flächengröße, Vegetationsstruktur und ihrer Verbindung zu anderen Grünräumen wirksame, klimatische Ausgleichsräume dar. Für das Leben in städtischen Ballungsräumen ist ein immissionsarmes und abwechslungsreiches Klima ohne extreme Schwankungen von hoher gesundheitlicher Bedeutung. Sie zeichnen sich durch einen ausgeprägten Tagesgang der Temperatur und Luftfeuchte sowie ein günstiges Bioklima aus. Stärker als bei Grünanlagen und Friedhöfen spielt bei Kleingärten während der Gartensaison die Kühlung durch verdunstetes Wasser beim Sprengen und Gießen eine Rolle. Locker bebaute, gut durchgrünte Gebiete mit geringen Gebäudehöhen und einem Versiegelungsgrad unter 20 Prozent ermöglichen mit dem sie umgebenden Siedlungsrand einen nahezu ungestörten Luftaustausch, der auch lokale Windsysteme beinhaltet. Besondere Bedeutung kommt Kleingärten damit in der Nähe zu dichtbebauten Wohngebieten zu.

Um die Schutzwürdigkeit der Kleingartenanlagen aus stadtklimatischer Sicht zu bewerten, wurden die Kleingartenflächen mit den Grün- und Freiflächen der Umweltatlaskarte 04.11 „Klimamodell Berlin – Planungshinweise Stadtklima“ überlagert. Kleingärten, die in keiner Grün- und Freifläche der Umweltatlaskarte liegen (in der Regel sehr kleine Kleingärten), wurden der Klasse „geringe Schutzwürdigkeit“ zugewiesen (siehe Abbildung 14 und 15). Trotzdem können auch sehr kleine Kleingartenanlagen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation in den Stadtgebieten beitragen, besonders in dichtbebauten Quartieren. Genauere Informationen liegen zu diesen kleinen Flächen jedoch nicht vor.

Abbildung 14: Kleingartenanlagen und ihre Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht

(Quelle: Siehe Karte 19 im Anhang)

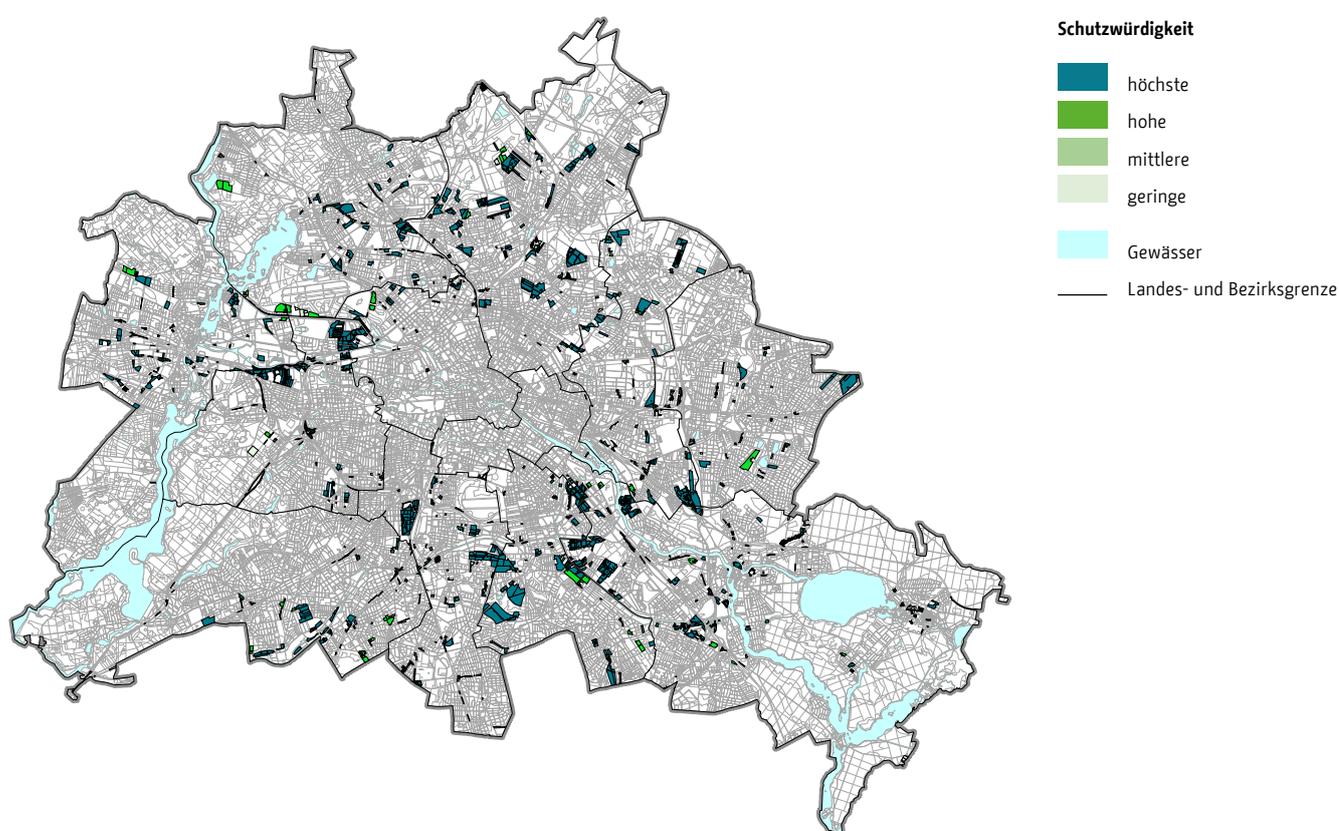


Über 95 Prozent der Kleingartenanlagen sind der höchsten und hohen Schutzwürdigkeitsklasse zuzuordnen, da sie

- Bestandteil einer Kaltluftleitbahn sind oder
- sich in deren 500 Meter Radius Siedlungsräume mit einer ungünstigen thermischen Situation befinden oder
- sich in deren 250 Meter Radius Siedlungsräume mit einer weniger günstigen thermischen Situation befinden und die zusätzlich eine überdurchschnittliche Mikroklimavielfalt aufweisen.

Die Flächen mit der höchsten Schutzwürdigkeit liefern zum einen relevante Mengen an Kaltluft zur Abkühlung der angrenzenden Quartiere und weisen gleichzeitig noch eine hohe Aufenthaltsqualität am Tage auf.

Abbildung 15: Kleingartenanlagen und ihre Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht (siehe Karte 19 im Anhang)



In der nachfolgenden Karte (siehe Abbildung 16) sind Informationen über den stadtklimatischen Luftaustausch dargestellt. Dies sind:

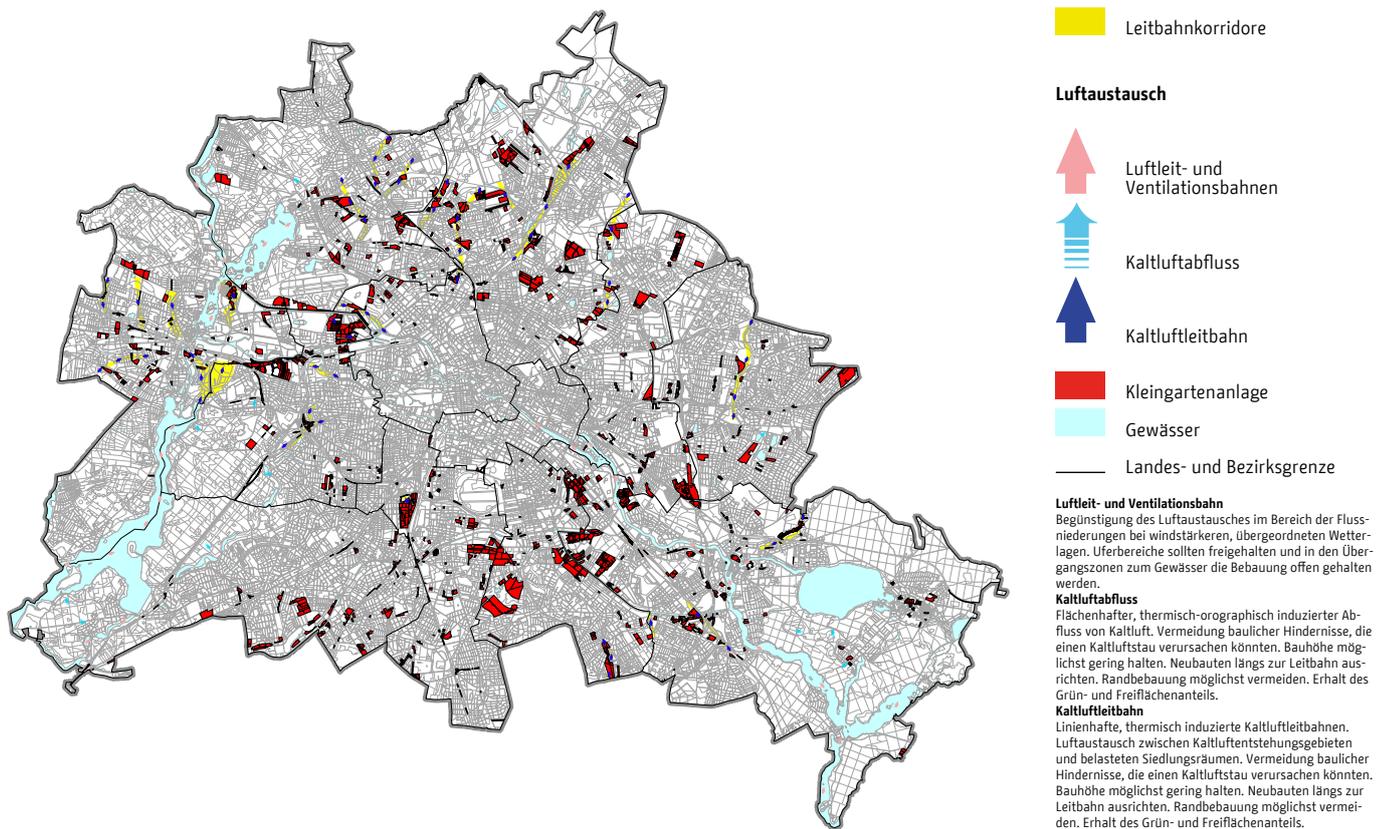
- **Luftleit- und Ventilationsbahn**
Begünstigung des Luftaustausches im Bereich der Flussniederungen bei windstärkeren, übergeordneten Wetterlagen. Uferbereiche sollten freigehalten und in den Übergangszonen zum Gewässer die Bebauung offen gehalten werden.
- **Kaltluftabfluss**
Flächenhafter, thermisch-orographisch induzierter Abfluss von Kaltluft. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe möglichst gering halten. Neubauten längs zur Leitbahn ausrichten. Randbebauung möglichst vermeiden. Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils.

■ Kaltluftleitbahn

Linienhafte, thermisch induzierte Kaltluftleitbahnen. Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Vermeidung baulicher Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten. Bauhöhe möglichst gering halten. Neubauten längs zur Leitbahn ausrichten. Randbebauung möglichst vermeiden. Erhalt des Grün- und Freiflächenanteils.

Für Kleingartenanlagen, die in den Bahnen beziehungsweise Korridoren oder in deren Nähe liegen, gelten die oben genannten Empfehlungen.

Abbildung 16: Kleingartenanlagen und stadtklimatischer Luftaustausch (siehe Karte 20 im Anhang)



3.4.5 Gesamtbewertung im urbanen Kontext

Die Gesamtbewertung im urbanen Kontext dient neben dem Planungsrecht als weitere Grundlage zur Diskussion über die mögliche bauliche Inanspruchnahme nach 2030. Die Bewertung zeigt die stadtkologische und städtebauliche Bedeutung der einzelnen Kleingartenanlagen auf.

Für die Gesamtbewertung der Bedeutung von Kleingartenanlagen im urbanen Kontext wurden die vier Einzelbewertungen auf 0 bis 1 skaliert und summiert. Dabei wurde berücksichtigt, dass eine gute Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünanlagen in der Umgebung zu einer niedrigen Bewertung einer Kleingartenanlage führt (Tabelle 5). Die Klassifizierung erfolgte entsprechend Tabelle 6.

Tabelle 5: Bewertungsmethodik

Einzelbewertung	Bewertung	Bedeutung der Kleingartenanlage
Schutzwürdigkeit der Böden	hoch	hoch
Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen	hoch	niedrig
Einwohnerzahl in einer Umgebung	hoch	hoch
Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht	hoch	hoch

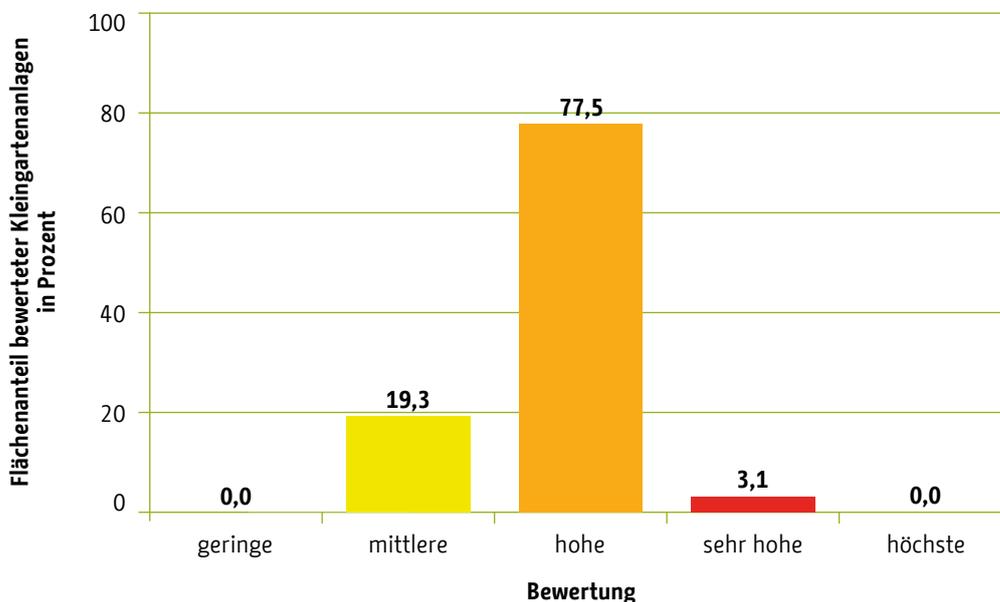
Tabelle 6: Klassifizierung der Bedeutung von Kleingartenanlagen im urbanen Kontext

Bewertungssumme	Gesamtklasse	Gesamtbewertung
0 bis < 0,5	0	geringe
0,5 bis < 1,5	1	mittlere
1,5 bis < 2,5	2	hohe
2,5 bis < 3,5	3	sehr hohe
3,5 bis < 4,5	4	höchste

Aus der aggregierten Gesamtbewertung ergibt sich folgendes Bild: 80 Prozent der Kleingärten Berlins weisen eine „hohe“ bis „sehr hohe“ Bedeutung im urbanen Kontext auf.

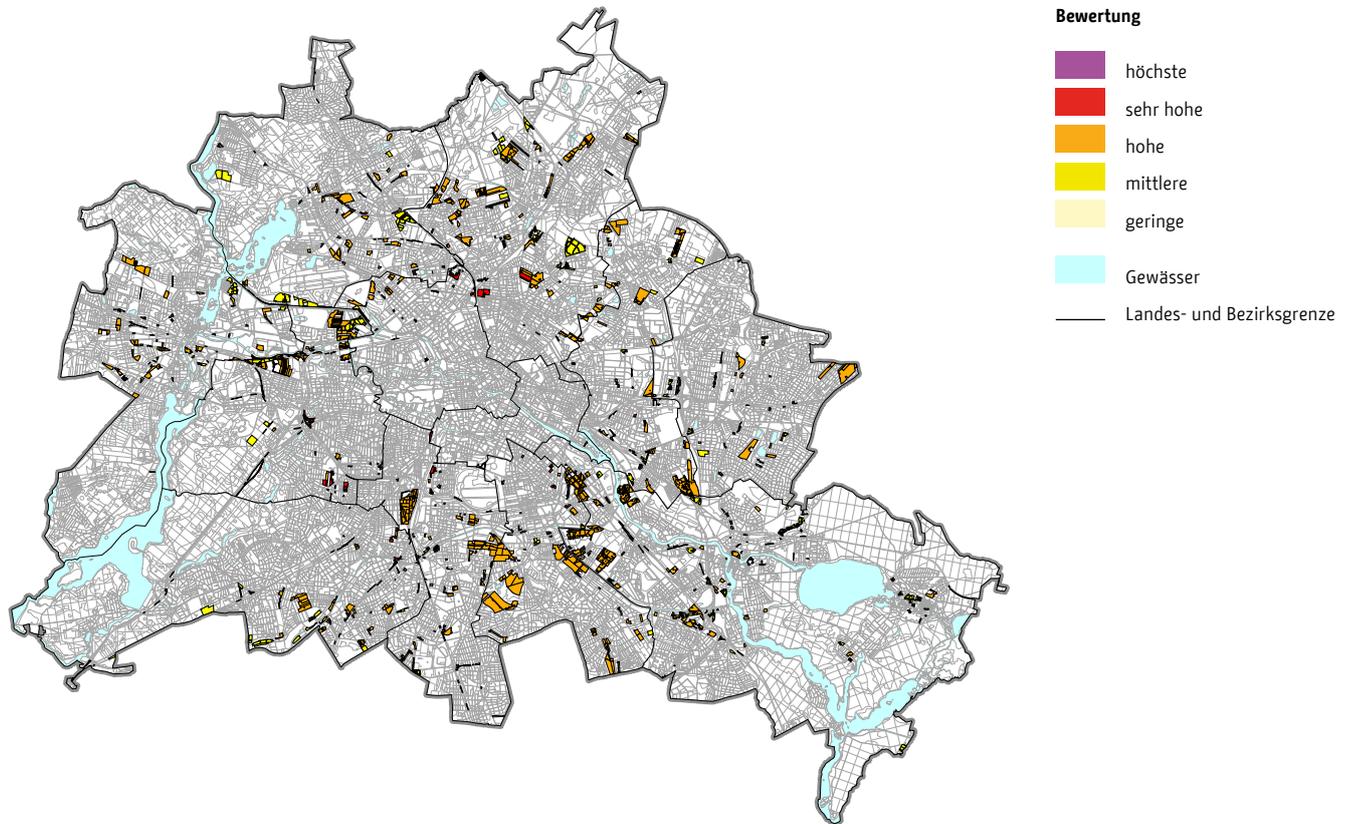
Abbildung 17: Bedeutung von Kleingartenanlagen im urbanen Kontext

(Quelle: siehe Karte 21 im Anhang)



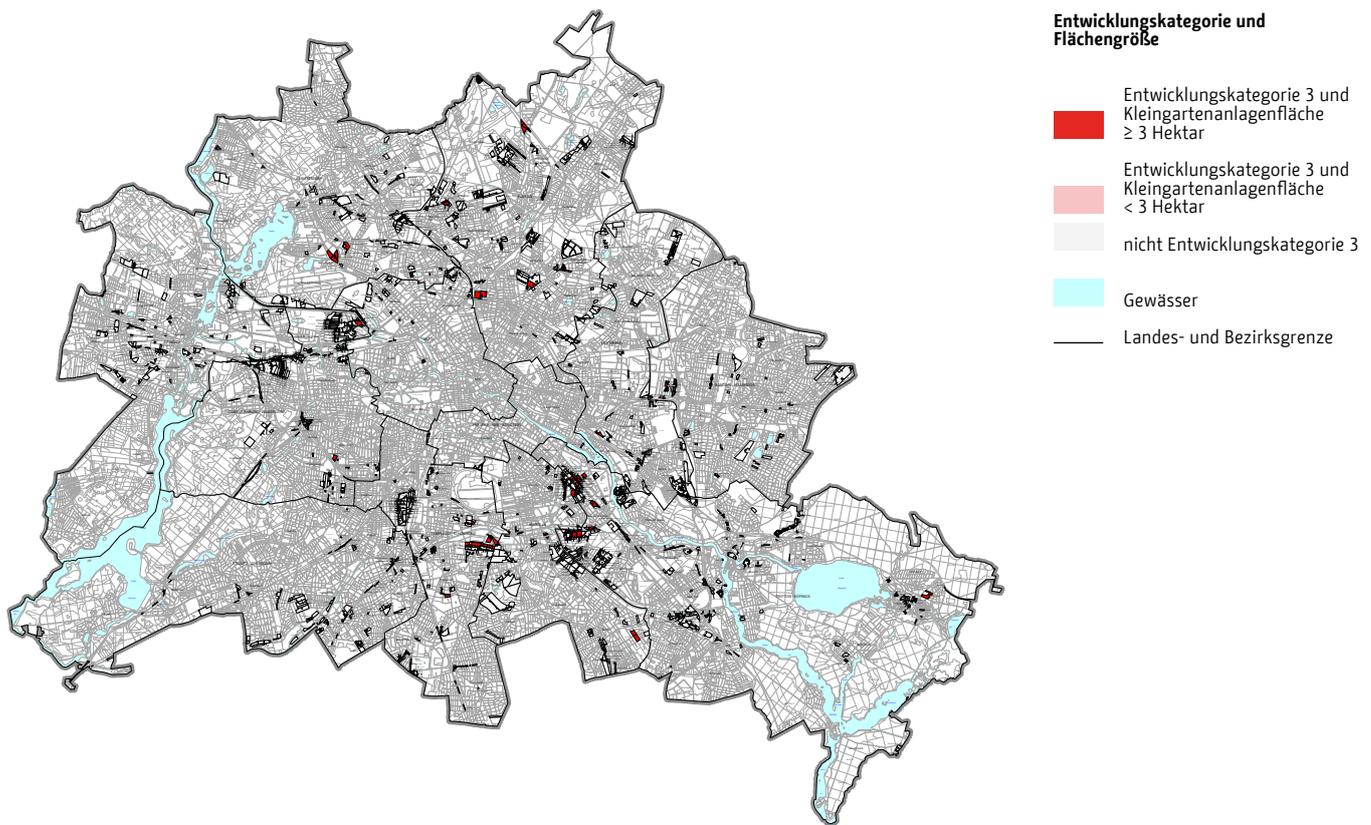
Die räumliche Verteilung der bewerteten Kleingartenanlagen sind der folgenden Karte (Abbildung 18) zu entnehmen.

Abbildung 18: Bedeutung von Kleingartenanlagen im urbanen Kontext (siehe Karte 21 im Anhang)



Die beiden Bewertungskategorien „sehr hohe“ und „hohe“ Bedeutung können insbesondere bei der Diskussion über die mögliche Inanspruchnahme von landeseigenen Kleingartenanlagen nach 2030 herangezogen werden (siehe Abbildung 19). Neben der Frage möglicher planerischer und/oder politischer Entscheidungen sollte aufgrund dieser aggregierten Bewertung eine einzelfallbezogene vertiefende Untersuchung und Bewertung dieser Anlagen vorgenommen werden.

Abbildung 19: Kleingartenanlagen der Entwicklungskategorie 3 (Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive) und Flächengröße (siehe Karte 22 im Anhang)



4 Analyse und Bewertung des Kleingartenbestandes in Berlin

4.1 Übersichten, Daten und Analysen zum Kleingartenbestand in Berlin

Der Kleingartenentwicklungsplan bezieht sich seinem Titel entsprechend auf Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. In die folgenden statistischen Analysen wurden daher Arbeitnehmergärten, Eigentümergärten und ähnliche nicht einbezogen. Genossenschaftskleingärten wurden nur einbezogen, wenn auf der Grundlage des Genossenschaftsanteiles ein Pachtvertrag abgeschlossen wurde, der dem BKleingG unterliegt. Statistisch erfasst wurden ebenfalls Kleingärten, die an die Bahn-Landwirtschaft Bezirk Berlin e.V. verpachtet sind, da sie in ihrer Funktion und Wirkung den übrigen Kleingärten entsprechen. In Berlin gibt es mit Stand vom September 2019 insgesamt 70.953 Parzellen, die sich auf 877 Kleingartenanlagen (KGA) verteilen und eine Gesamtfläche von 2.903,4 Hektar einnehmen (Tabelle 7).

Der Anteil der Berliner Kleingärten, die sich im Eigentum des Landes Berlin befinden, beträgt 2.306,8 Hektar und entspricht 79 Prozent der Gesamtfläche des Bestandes. Die differenzierte Darstellung der landeseigenen und privaten Flächen je Bezirk ist nachfolgend zusammengefasst (siehe Abbildung 20).

Die Flächengrößen der Kleingartenanlagen (KGA) differieren erheblich. Die kleinsten Anlagen bestehen lediglich aus wenigen Parzellen und umfassen nur wenige Tausend Quadratmeter. Die größten Kleingartenanlagen haben bis zu 1.000 Parzellen und weisen Flächen von bis zu 44 Hektar (wie zum Beispiel die Kleingartenanlage Märchenland) auf. Der überwiegende Teil der Kleingartenanlagen weist eine Flächengröße zwischen 1 und 5 Hektar auf (siehe Abbildung 21 und 22).

Tabelle 7: Kleingartenbestand Berlin nach Eigentum und Bezirken, Stand September 2019

Bezirk	landeseigene KGA				private KGA				KGA gesamt			
	Parzellen	Parzellen in %	Fläche in ha	Fläche in %	Parzellen	Parzellen in %	Fläche in ha	Fläche in %	Parzellen	Parzellen in %	Fläche in ha	Fläche in %
Mitte	1.843	3,2	59,3	2,6	146	1,0	6,3	1,1	1.989	2,8	65,6	2,3
Friedrichshain-Kreuzberg	121	0,2	3,8	0,2	107	0,8	3,2	0,5	228	0,3	7,0	0,2
Pankow	5.870	10,3	273,3	11,9	4.297	30,5	204,2	34,2	10.167	14,3	477,5	16,4
Charlottenburg-Wilmersdorf	7.018	12,3	244,3	10,6	1.055	7,5	36,1	6,1	8.073	11,4	280,4	9,7
Spandau	3.356	5,9	143,8	6,2	988	7,0	40,6	6,8	4.344	6,1	184,4	6,4
Steglitz-Zehlendorf	4.058	7,1	146,4	6,3	1.317	9,3	48,0	8,0	5.375	7,6	194,4	6,7
Tempelhof-Schöneberg	5.777	10,2	192,6	8,4	1.076	7,6	41,2	6,9	6.853	9,7	233,8	8,1
Neukölln	9.095	16,0	379,0	16,4	248	1,8	7,4	1,2	9.343	13,2	386,4	13,3
Treptow-Köpenick	6.771	11,9	304,2	13,2	2.236	15,9	96,0	16,1	9.007	12,7	400,2	13,8
Marzahn-Hellersdorf	2.667	4,7	123,5	5,4	542	3,8	29,9	5,0	3.209	4,5	153,4	5,3
Lichtenberg	4.484	7,9	205,1	8,9	1.491	10,6	67,0	11,2	5.975	8,4	272,1	9,4
Reinickendorf	5.798	10,2	230,8	10,0	592	4,2	17,3	2,9	6.390	9,0	248,1	8,5
Summen	56.858	100,0	2.306,1	100,0	14.095	100,0	597,2	100,0	70.953	100,0	2.903,3	100,0

Die räumliche Verteilung der Eigentumsarten der Kleingartenanlagen sind der folgenden Karte (siehe Abbildung 20) zu entnehmen.

Abbildung 20: Kleingartenbestand Berlin nach Eigentum (siehe Karte 23 im Anhang)

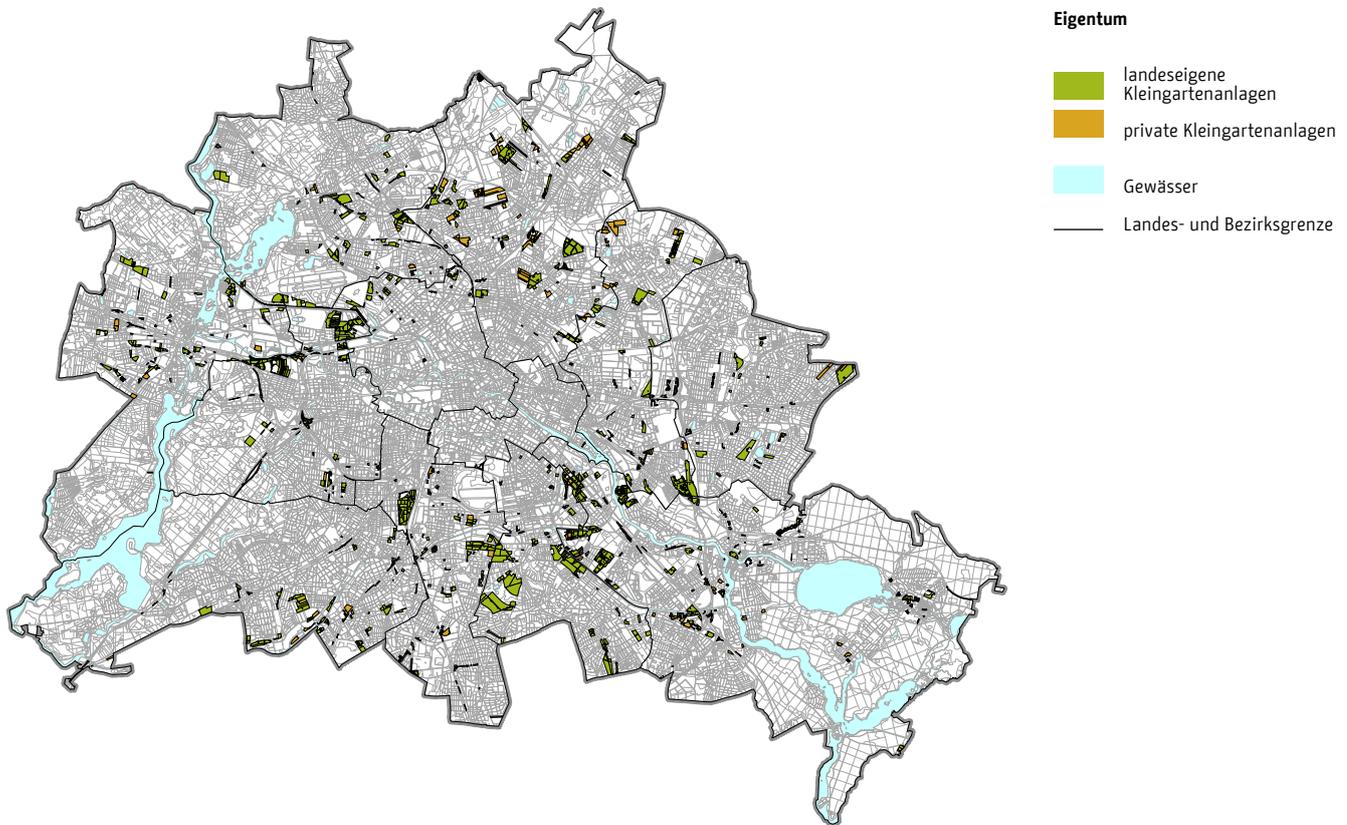


Abbildung 21: Kleingartenanlagen (KGA) und Flächengröße, Stand September 2019

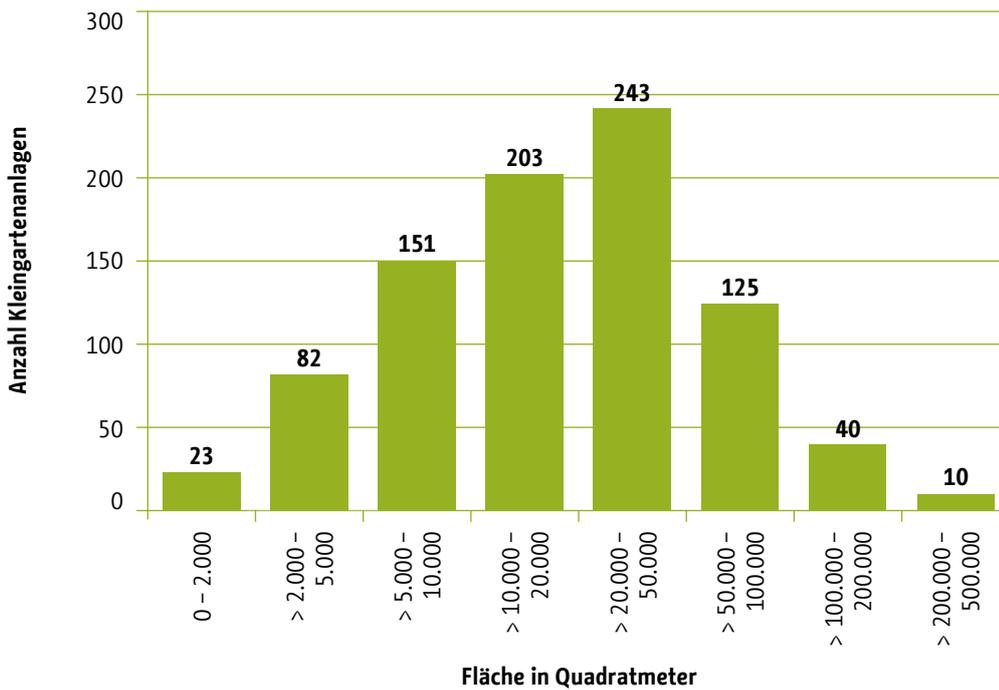
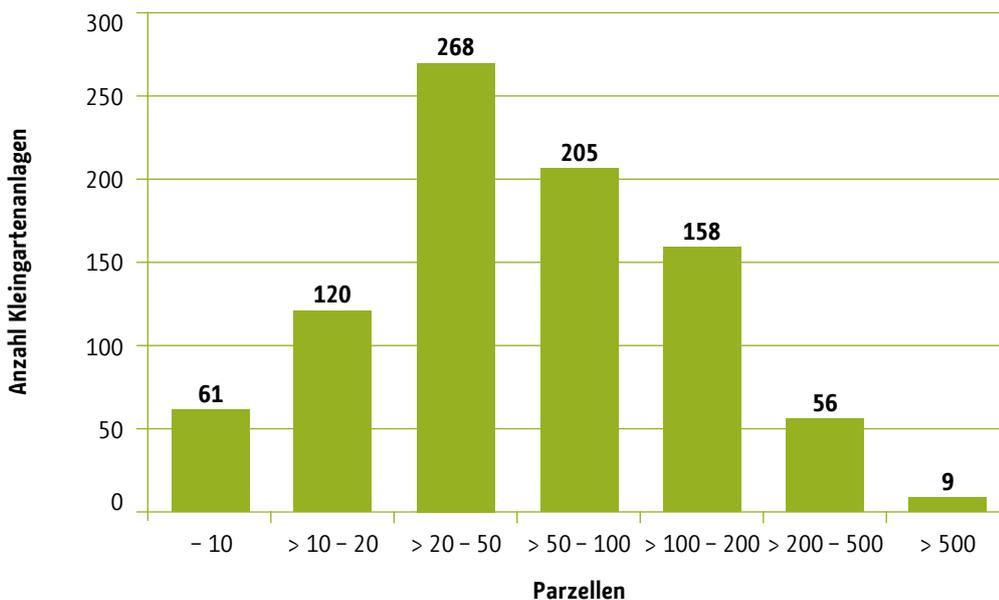


Abbildung 22: Kleingartenanlagen und Parzellenzahl, Stand September 2019

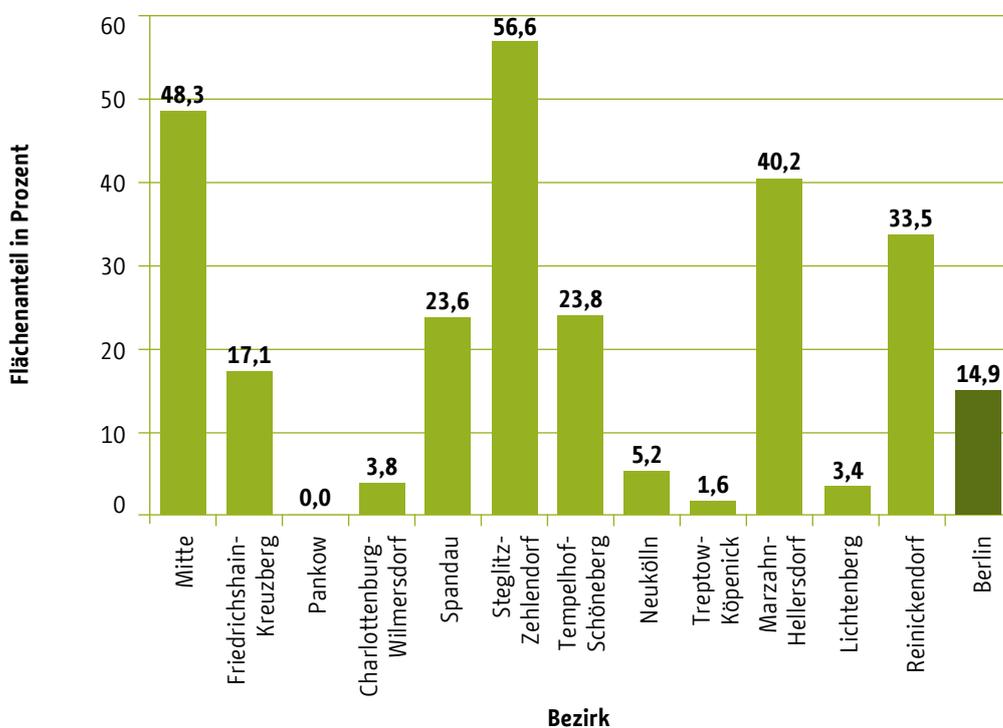


Rund 16 Prozent der bestehenden Kleingartenanlagen sind Dauerkleingärten, das heißt diese Kleingärten sind über einen festgesetzten Bebauungsplan gesichert. Dieser Anteil differiert von Bezirk zu Bezirk jedoch erheblich. Den größten Flächenanteil an Dauerkleingärten weist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit 57 Prozent auf, gefolgt vom Bezirk Mitte mit einem Flächenanteil von 48 Prozent und Marzahn-Hellersdorf mit einem Flächenanteil von 40 Prozent. Sehr geringe Anteile weisen die Bezirke Neukölln (5,2 Prozent), Charlottenburg-Wilmersdorf (3,8 Prozent), Lichtenberg (3,4 Prozent) und Treptow-Köpenick (1,6 Prozent) auf. Der Bezirk Pankow ist der einzige Berliner Bezirk, der keine festgesetzten Dauerkleingartenanlagen hat. Die bezirksweisen Verteilungen sind der folgenden Tabelle (Tabelle 8) und Abbildung (siehe Abbildung 23) zu entnehmen.

Tabelle 8: Kleingärten und Anteil an Dauerkleingärten mit festgesetztem Bebauungsplan, Stand September 2019

Bezirk	Kleingärten – gesamt			davon Dauerkleingärten mit festgesetztem Bebauungsplan				
	Anlagen	Parzellen	Fläche in ha	Anlagen	Parzellen	Parzellen in %	Fläche in ha	Fläche in %
Mitte	29	1.989	65,6	15	936	47,1	31,7	48,3
Friedrichshain-Kreuzberg	4	228	7,0	1	47	20,6	1,2	17,1
Pankow	90	10.167	477,5	0	0	0,0	0,0	0,0
Charlottenburg-Wilmersdorf	109	8.073	280,4	5	379	4,7	10,7	3,8
Spandau	74	4.344	184,4	20	1.122	25,8	43,6	23,6
Steglitz-Zehlendorf	74	5.375	194,4	26	3.086	57,4	110,1	56,6
Tempelhof-Schöneberg	92	6.853	233,8	25	1.466	21,4	55,6	23,8
Neukölln	87	9.343	386,4	8	497	5,3	20,0	5,2
Treptow-Köpenick	146	9.007	400,2	3	147	1,6	6,4	1,6
Marzahn-Hellersdorf	36	3.209	153,4	7	1.237	38,5	61,7	40,2
Lichtenberg	54	5.975	272,1	4	202	3,4	9,3	3,4
Reinickendorf	82	6.390	248,1	26	1.992	31,2	83,1	33,5
Berlin	877	70.953	2.903,3	140	11.111	15,7	433,4	14,9

Abbildung 23: Anteil der durch einen Bebauungsplan gesicherten Kleingartenfläche je Bezirk und Berlin gesamt, Stand September 2019



4.2 Sonstige Merkmale des Kleingartenbestandes

Rechnerisch ergibt sich aus dem vorliegenden Datenbestand eine durchschnittliche Brutto-Parzellengröße von gerundet 409 Quadratmeter. Dieser Wert variiert zwischen den Bezirken deutlich und reicht von 308 Quadratmeter in Friedrichshain-Kreuzberg bis zu 478 Quadratmeter in Marzahn-Hellersdorf. In der Brutto-Parzellengröße enthalten sind anteilig sämtliche Gemeinschaftsflächen wie Wegeflächen, Parkplätze, Gemeinschaftsanlagen und Flächen für das Begleit- oder Rahmengrün.

Da die innere Struktur der Berliner Kleingartenanlagen nicht flächendeckend im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem Berlin (ALKIS) erfasst ist, liegen keine digitalen Daten zur Auswertung des Bestandes vor. Daher wurden testweise circa 30 Kleingartenanlagen mit einem Bestand von überdurchschnittlich großen Parzellen dahingehend untersucht, wie groß jeweils der Anteil der Gemeinschaftsflächen ist. Die Auswahl der Kleingartenanlagen bezog sich hierbei auf das Vorliegen verwertbarer digitaler Geometrien, zumindest hinsichtlich der Ausweisung von Wegen und der Parzellenstruktur. Im Ergebnis wurde eine große Varianz von Flächenanteilen für Gemeinschaftsflächen ermittelt. Diese lag zwischen 5 und über 30 Prozent Flächenanteil. Gemittelt ergab sich ein Wert von rund 20 Prozent. Dieser Wert entspricht, den in den Verwaltungsvorschriften Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vorgesehen 20 Prozent Flächenanteil für gemeinschaftlich genutzte Flächen. Rechnerisch beträgt somit die durchschnittliche Netto-Parzellengröße im Land Berlin rund 342 Quadratmeter. Neu angelegte Kleingartenparzellen werden zukünftig eine Brutto-Parzellengröße von maximal von 300 Quadratmeter und Netto-Parzellengröße von maximal 250 Quadratmeter besitzen (siehe Kapitel 8.2 Schaffung neuer Kleingartenparzellen).

Laut Bundeskleingartengesetz dürfen Lauben eine Grundfläche von 24 Quadratmeter nicht übersteigen. Eine stichprobenhafte Luftbildauswertung von Berliner Kleingartenanlagen in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau und Pankow ergibt mancherorts ein deutlich anderes Bild. Danach sind zahlreiche vorhandene Gebäude in den Berliner Kleingartenanlagen deutlich größer. Dies hat überwiegend historische Gründe und betrifft insbesondere ältere Anlagen. Aufgrund fehlender geodätischer Daten zum baulichen Bestand in den Berliner Kleingartenanlagen lassen sich derzeit hierzu keine exakteren quantitativen Angaben machen. Spätestens im Zuge von Nutzerwechseln sind die Verbände verpflichtet, den Rückbau älterer unrechtmäßig errichteter übergroßer Lauben durchzusetzen. Bei vertragswidrigen Neubauten ist ein sofortiger Baustopp beziehungsweise der Rückbau vorzunehmen.

4.3 Richtwerte, Verteilung des Kleingartenbestandes

Im Gegensatz zu anderen Bestandteilen der grünen Infrastruktur gibt es für Kleingärten keine allgemein gültigen Richtwerte. Die Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag (GALK-DSt) hatte im Jahr 2005 eine Zusammenstellung von Ansätzen deutscher Städte erstellt. Daraus ergaben sich sowohl ein Mix unterschiedlicher Ansätze (Parzellen pro Geschosswohnung, Kleingartenfläche in Quadratmeter pro Einwohner*in, Parzellen pro Einwohner*in), als auch im Ergebnis sehr unterschiedliche Kenn- und Orientierungswerte. Diese umfassen zudem Versorgungswerte im Bestand als auch planungsbezogene Zielwerte und sind daher kaum untereinander vergleichbar.

Im Ergebnis der *Konzeption zur Überarbeitung des Kleingartenentwicklungsplans Berlin* (siehe Kapitel 1.1) und anschließender Diskussionen innerhalb der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz sowie mit Vertreter*innen des Landesverbandes wurde deutlich, dass ein rein flächenbezogener Ansatz nicht zielführend ist. Vielmehr wurde unterstrichen, dass die Anzahl der Parzellen eine relevantere Orientierungsgröße darstellt. Dies hat nicht nur mit der heterogenen inneren Struktur der Berliner Kleingärten zu tun (zum Beispiel gibt es deutliche Unterschiede beim Anteil von gemeinschaftlich genutzten Flächen), sondern ist auch mit der aktuellen und absehbar anhaltenden hohen Flächennachfrage für Wohnungsbau, Infrastruktur und Gewerbe, aber auch für Naturschutz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erklären. Die verschiedenen Nutzungsansprüche konkurrieren um immer knapper werdende verfügbare Flächen.

Bei dem Kriterium Parzellen kann die absolute Zahl herangezogen werden (derzeit 70.953). Sinnvoll ist jedoch der Quotient aus Kleingartenparzellen pro 1.000 Einwohner*innen (EW), weil damit auch dynamisch die Veränderungen der Einwohnerzahl abgebildet werden können, die Einfluss auf den Versorgungswert haben. Dieser Wert liegt derzeit (Stand September 2019) in Berlin bei rund 19 Parzellen je 1.000 Einwohner*innen (EW) (Tabelle 9).

Tabelle 9: Parzellenbestand und Versorgung nach Einwohner*innen und Bezirken

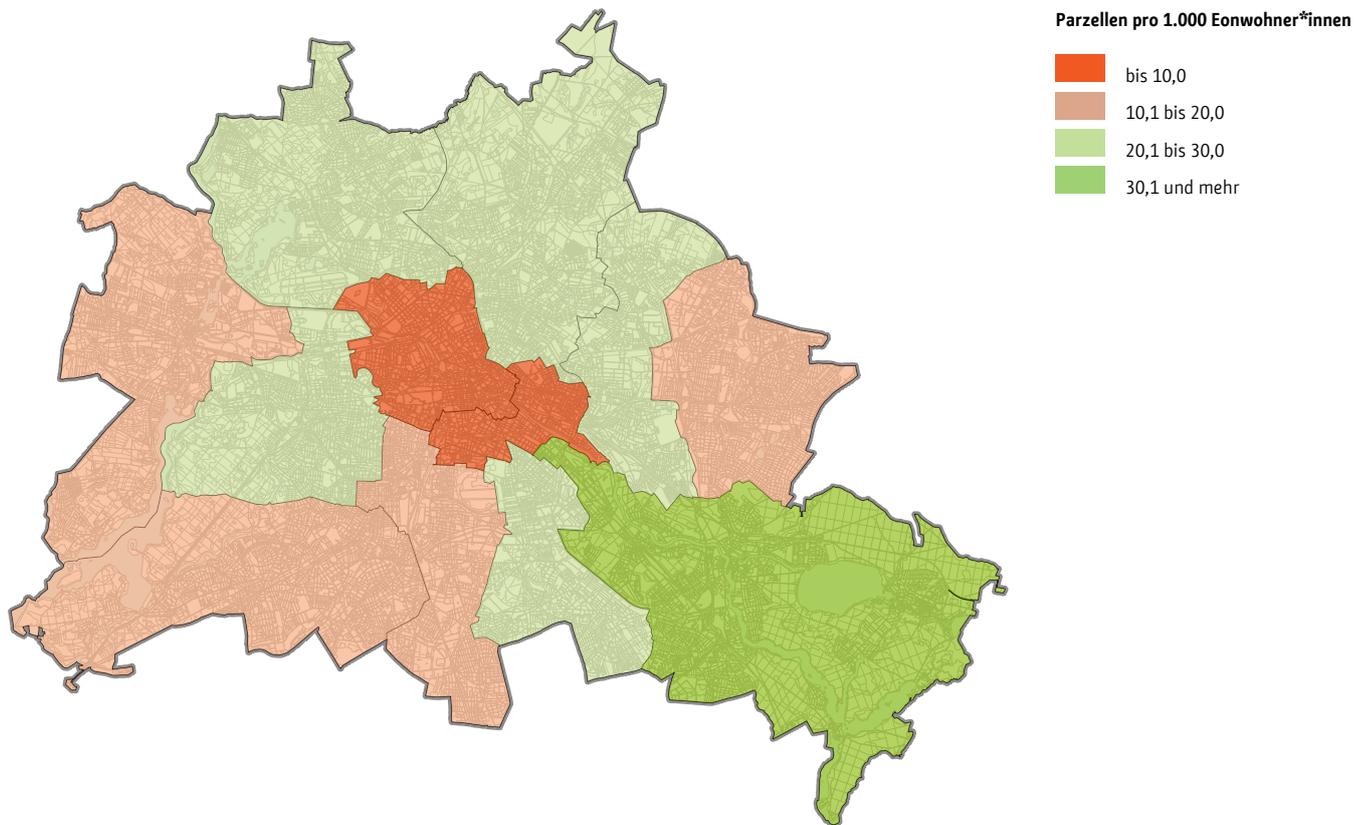
(Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A15-hj1/19 Stand 30. Juni 2019; Kleingartenbestand Berlin, Stand September 2019)

Bezirk	Anzahl Parzellen	Einwohner (EW)	Parzellen je 1.000 EW
Mitte	1.989	384.172	5,2
Friedrichshain-Kreuzberg	228	289.762	0,8
Pankow	10.167	407.765	24,9
Charlottenburg-Wilmersdorf	8.073	342.332	23,6
Spandau	4.344	243.977	17,8
Steglitz-Zehlendorf	5.375	308.697	17,4
Tempelhof-Schöneberg	6.853	351.644	19,5
Neukölln	9.343	329.691	28,3
Treptow-Köpenick	9.007	271.153	33,2
Marzahn-Hellersdorf	3.209	268.548	12,0
Lichtenberg	8.975	291.452	20,5
Reinickendorf	6.390	265.225	24,1
Berlin	70.953	3.754.418	18,9

Bei bezirkswiseiger Betrachtung zeigen sich erhebliche Versorgungsdisparitäten (siehe Abbildung 24). Besonders gut versorgt ist der Bezirk Treptow-Köpenick mit rund 34 Parzellen pro 1.000 Einwohner*innen. Weitere sechs Bezirke besitzen Versorgungsgrade oberhalb des Berliner Mittelwertes. Besondere Versorgungsdefizite sind im Bezirk Marzahn-Hellersdorf (12 Parzellen pro 1.000 Einwohner*innen) und den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg (5,3 beziehungsweise 0,8 Parzellen pro 1.000 Einwohner*innen) gegeben.

Abbildung 24: Parzellen pro 1.000 Einwohner*innen 2018

(Quellen: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht AI5-hj1/19, Stand 30. Juni 2019; Kleingartenbestand Berlin, Stand September 2019)

**4.4 Entwicklung des Kleingartenbestandes von 2004 bis 2019**

Zum Zeitpunkt des ersten Kleingartenentwicklungsplans im Jahr 2004 gab es in Berlin 79.059 Parzellen auf 3.310 Hektar Kleingartenfläche. Die Differenz zu den heute bestehenden 2.903 Hektar Kleingartenfläche ist jedoch nur sehr begrenzt durch Räumungen für andere Flächennutzungen entstanden. Vielmehr ist der Rückgang überwiegend auf von Pächter*innen initiierte Umwandlungsprozesse zurück zu führen. Einige Anlagen im ehemaligen Ostteil der Stadt konnten im Ergebnis der rechtlichen Auseinandersetzungen nicht mehr im Kleingartenbestand erfasst werden, da sie laut Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) nicht dem BKleingG entsprechen. Diese Anlagen wurden jedoch nicht geräumt, sondern werden als sogenannte Erholungsanlagen verpachtet. Weitere Gründe für die Flächenabnahme liegen in Verkäufen von Parzellen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und der Berichtigung des Kleingartenbestandes aufgrund von Hinweisen privater Eigentümer*innen, dass es sich bei ihren Flächen nicht um Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes handelt. Der Verlust dieser Flächen wiegt umso schwerer, da sie im Kleingartenentwicklungsplan (KEP) von 2004 noch als dauerhaft gesicherte Flächen eingestuft waren.

Von den im Kleingartenentwicklungsplan (KEP) 2004 unter die Schutzfristen fallenden Kleingartenanlagen sind sieben Anlagen zwischenzeitlich als Dauerkleingärten festgesetzt worden. Zwei Anlagen wurden nach Ablauf der Schutzfrist für verkehrliche oder soziale Infrastruktur in Anspruch genommen, eine Anlage unterliegt nicht mehr dem BKleingG.

Im Kleingartenentwicklungsplan 2004 waren 390 Hektar als nicht oder nur bedingt gesicherte Flächen dargestellt. Tatsächlich geräumt wurden davon 65 Hektar, davon befanden sich 30 Hektar im Landeseigentum. Die landeseigenen Flächen wurden überwiegend für Verkehrsprojekte wie zum Beispiel den Bau den BAB 100 in Anspruch genommen. Die größte und bekannteste Räumung auf privaten Flächen fand in der Kleingartenanlage (KGA) Oeynhausen mit 160 Parzellen statt. Von den im Jahr 2004 erfassten 116 Hektar Kleingartenfläche der Bahn existieren heute noch knapp 94 Hektar.

4.5 Kleingartenanlagen im Berliner Umland

In den 1970er- und 1980er-Jahren wurden im Umland von Berlin Kleingartenanlagen für die Nutzung durch Berliner*innen des ehemaligen Ostteils der Stadt angelegt (siehe Tabelle 10). Diese Flächen werden heute durch die Bezirksverbände Pankow, Weißensee, Marzahn und Treptow verwaltet.

Tabelle 10: Kleingartenanlagen im Berliner Umland, Stand November 2018

Bezirksverband	Name der KGA	Lage der KGA	Fläche in m ²	Parzellen	Eigentümer
Pankow	Hasenheide	Mühlenbeck	145.048	355	Stadtgüter
Weißensee	An der Dranse	Panketal OT Zepernick	75.549	112	kommunal, privat
	Blankenburger Berg	Panketal OT Zepernick	85.802	109	kommunal, privat
	Eichwerder	Bernau	55.637	99	kommunal, privat
Marzahn	Am Ahrensfelder Berg	Ahrensfelde OT Eiche	233.289	550	kommunal, privat
Treptow	Am Glasower Graben	Mahlow	19.813	53	privat
	Glasower Damm	Mahlow	23.400	44	privat
	Grashof	Mahlow	8.810	15	privat
	Interflug	Mahlow	53.000	80	privat
	Kiebitzberg I	Mahlow	46.224	91	privat
	Kiebitzberg II	Mahlow	5.010	10	privat
	Schulstraße	Mahlow	17.604	36	privat
Summe			769.186	1.554	

Nach den Vorschriften des BKleingG dienen Kleingärten dem Obst- und Gemüseanbau und der Erholung. Die Laube darf nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Aufgrund dieser Vorgaben, an die der sozial verträgliche Pachtzins, der hohe Kündigungsschutz und die Entschädigungsverpflichtung gekoppelt sind, muss der Kleingarten auf kurzen Wegen erreichbar sein.

Für die Brandenburger Kleingartenanlagen in unmittelbarer Nähe Berlins besteht seitens der Brandenburger Bevölkerung ein hoher Nachfragebedarf. Die leerstehenden Kleingärten liegen im Norden und Süden Brandenburgs und könnten von den Berliner*innen nur als Wochenendgärten genutzt werden, was nicht dem Sinn und Zweck des Bundeskleingartengesetzes entspricht und darüber hinaus zusätzliche Verkehrsströme produziert. Das Potenzial der oben angeführten rund 1.600 Parzellen ist daher nur für die Versorgung der stadtrandnah wohnenden Berliner*innen von hoher Bedeutung, weshalb sich Berlin bei den Nachbargemeinden für einen dauerhaften Erhalt der Kleingartenanlagen einsetzt.

5 Analyse und Bewertung der Pächter- und Bewerberdaten

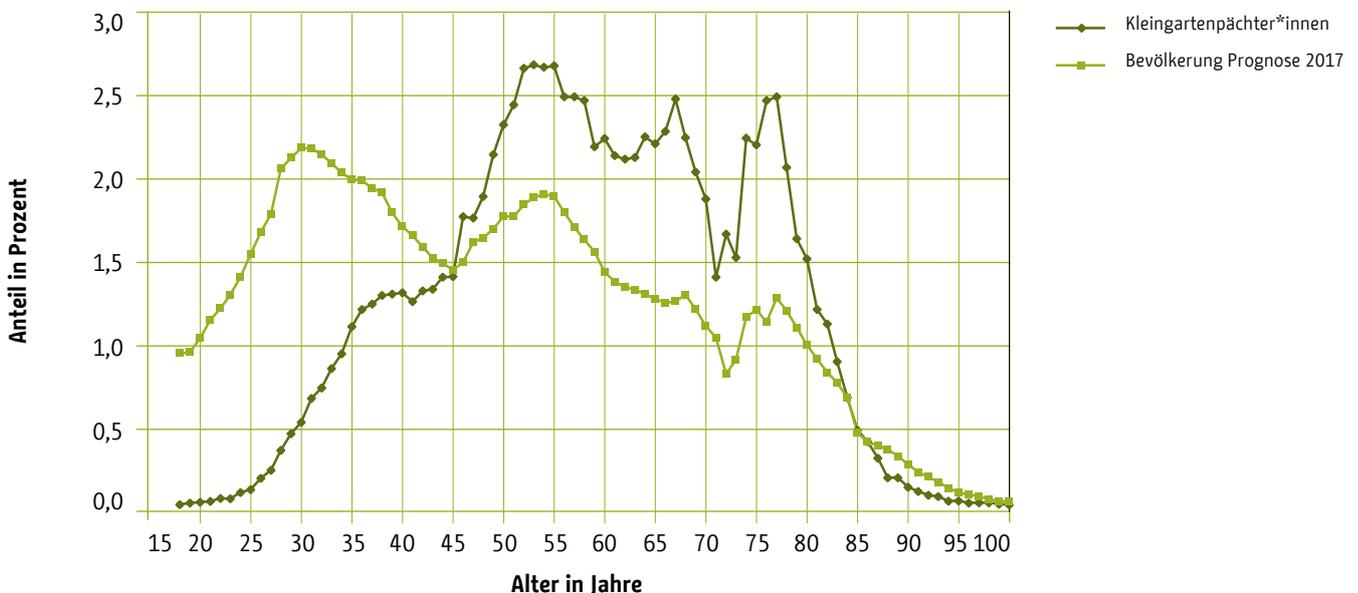
Im Rahmen der Überarbeitung des Kleingartenentwicklungsplanes hat der Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. in Zusammenarbeit mit den Bezirksverbänden der Kleingärtner*innen und dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V. Angaben zur Pächter- und Bewerberstruktur übermittelt. Mit diesen Daten wurden mehrere statistisch-demografische Analysen durchgeführt. Eine ausführliche Beschreibung dieser Datengrundlage ist im Kapitel 1.4 zu finden.

5.1 Alter der Pächter*innen

Von den übergebenen Datensätzen konnten nach Fehleranalysen und entsprechenden Bereinigungen 57.404 Angaben zum Alter der Pächter*innen ausgewertet werden. In 30 Prozent der Fälle lagen zwei Geburtsdaten je Pachtvertrag vor, in der Regel von Eheleuten, in Einzelfällen auch eines Kindes des Pächters/der Pächterin. Für die nachstehende Auswertung wurde jeweils das jüngere Alter verwendet, da anzunehmen ist, dass die jüngeren Ehepartner*innen oder das Kind bei einer Kündigung den Pachtvertrag tendenziell fortführen werden. Daraus ergibt sich folgende Altersverteilung der Pächter*innen (siehe Abbildung 25).

Abbildung 25: Altersstruktur der Pächter*innen 2017 und der Bevölkerung 2014 (um 3 Jahre verschoben)

(Quellen: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. und Daten des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V., Stichtag 1. Januar 2017) 57.404 ausgewertete Fälle (Gesamtbestand 68.409 Parzellen des Landes-/Bezirksverbandes), Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke, 2016



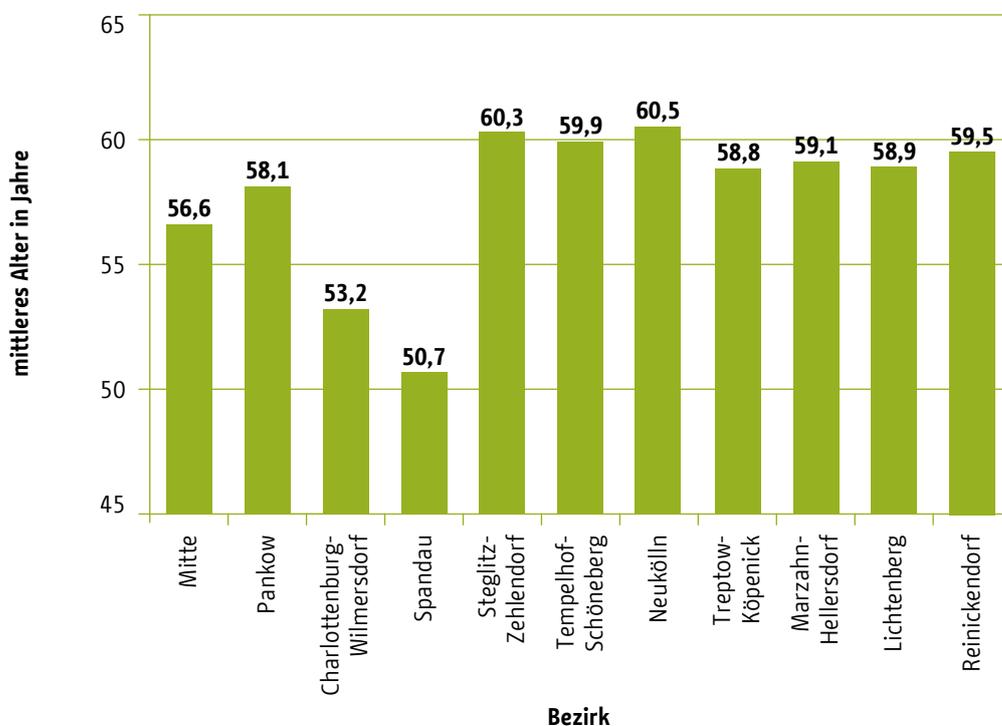
Das mittlere Alter der Pächter*innen liegt (auf Basis der ausgewerteten Daten vom 1. Januar 2017) bei 58,6 Jahren. Ein sehr großer Anteil der Kleingartenpächter*innen (77 Prozent) ist zwischen 45 und 80 Jahre alt. Die signifikante Delle in der Altersverteilung der Pächter*innen zwischen 68 und 81 Jahren liegt in den Auswirkungen des Zweiten Weltkriegs und der unmittelbaren Nachkriegszeit.

Im Vergleich der Altersverteilung der Kleingartenpächter*innen und der Berliner Bevölkerung ergeben sich deutliche Unterschiede. So ist die in der Bevölkerung Berlins stark vertretene Gruppe mit einem Alter von 30 bis 35 Jahren bei den Pächter*innen sehr stark unterrepräsentiert. Demgegenüber ist der Anteil der Altersgruppe von 47 bis 80 Jahre bei den Pächter*innen deutlich stärker vertreten als im Durchschnitt der Berliner Bevölkerung.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Kleingartenpächter*innen deutlich älter als der Durchschnitt der Berliner Bevölkerung sind. Da es sich bei den dargestellten Pächterdaten um eine einmalige Erfassung des Alters handelt, kann aus diesen statischen Daten keine dynamische Entwicklung über die künftige Altersentwicklung der Pächter*innen abgeleitet werden (vergleiche hierzu auch Kapitel 6.3).

Abbildung 26: Mittleres Alter der Pächter*innen in den Bezirken Berlins

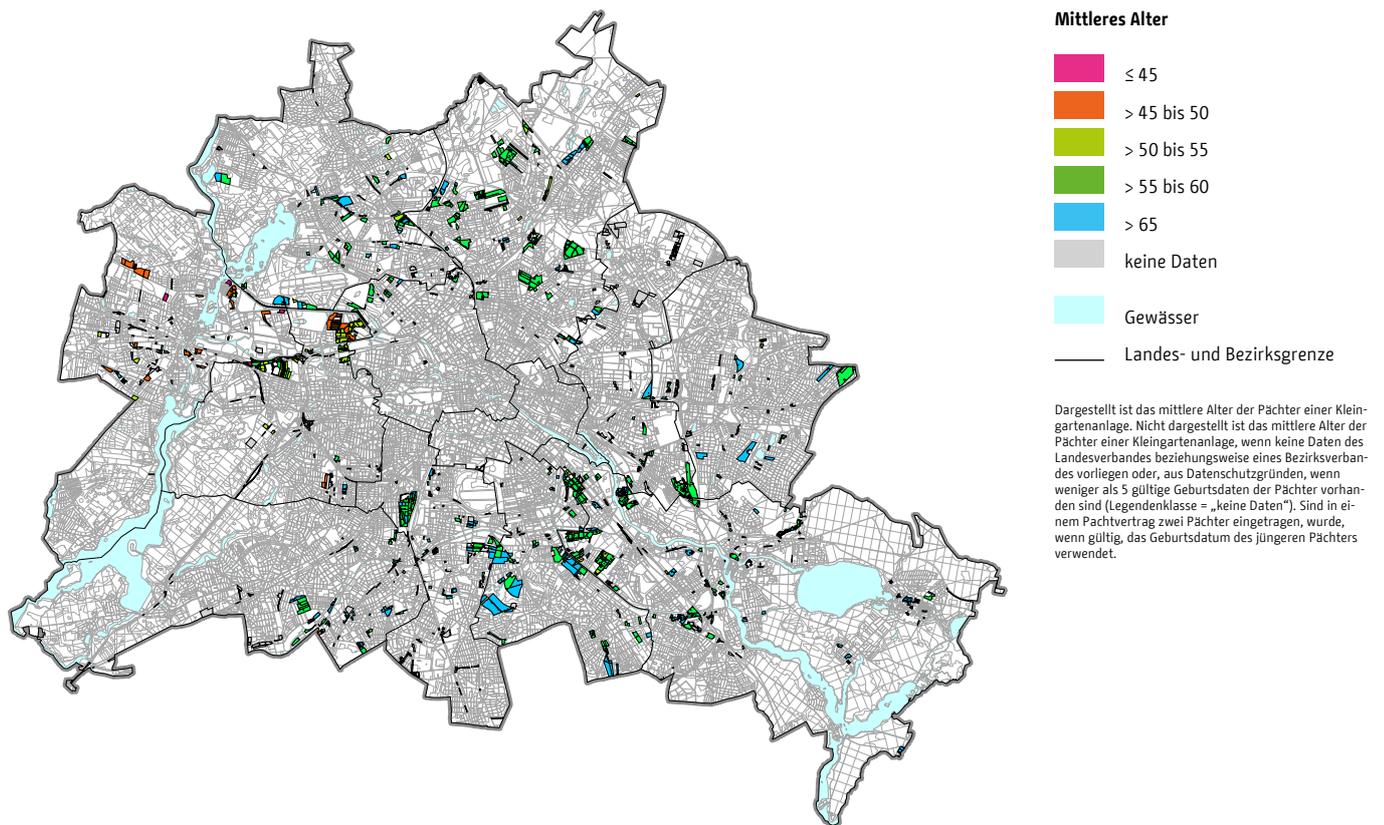
(Quellen: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V. und Daten des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V. Stichtag 1. Januar 2017) 57.404 ausgewertete Fälle (Gesamtbestand 68.409 Parzellen des Landes-/Bezirksverbandes)



Das mittlere Alter der Pächter*innen liegt in den meisten Bezirken bei circa 60 Jahren. Das geringe Alter im Bezirk Spandau hat vermutlich folgende Gründe: Es lagen, bezogen auf die Parzellenzahl, nur ein Drittel gültige Pächterdaten vor. Die längste in den Daten enthaltene Pachttdauer liegt bei 15,6 Jahren. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass alle Daten über ältere Pachtverträge in den übergebenen Datensätzen fehlen (siehe Abbildung 26).

Auffällig ist auch das niedrige mittlere Alter der Pächter*innen einiger Kleingartenanlagen in Charlottenburg (siehe Abbildung 27). Hier wird eine ähnliche Ursache vermutet.

Abbildung 27: Mittleres Alter der Pächter*innen (siehe Karte 24 im Anhang)



5.2 Pachtdauer

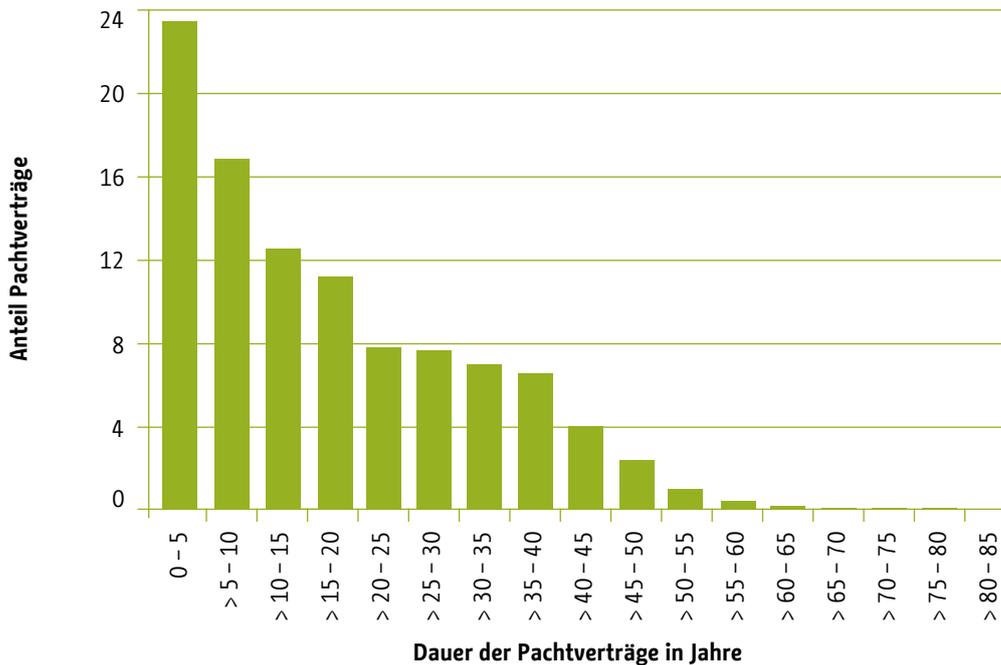
Neben dem Alter der Pächter*innen wurde auch die Dauer der bestehenden Pachtverträge ausgewertet. Daraus ergibt sich die folgende Verteilung:

Bei der Darstellung der Dauer der Pachtverträge ergibt sich ein klares wie überraschendes Bild. Danach ist der Anteil der Pachtverträge mit einer kurzen bis sehr kurzen Pachtdauer erstaunlich hoch, er beträgt zum Beispiel bei einer Vertragslaufzeit von 0 bis 5 Jahren 23 Prozent.

Abbildung 28: Dauer der Pachtverträge

(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stichtag 1. Januar 2017)

57.943 ausgewertete Fälle (Gesamtbestand 67.595 Parzellen des Landesverbandes)



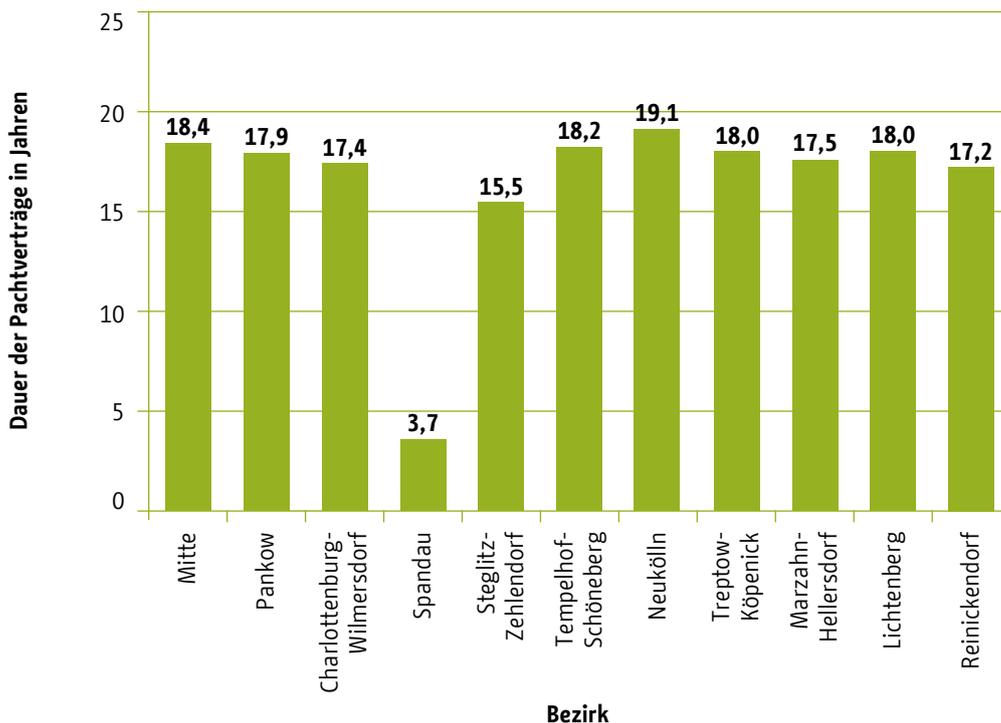
Da von den vorhergehenden Jahren keine Pächterdaten vorliegen, kann leider keine Zeitreihe zur Analyse des Kündigungsverhaltens erstellt werden. Man kann jedoch hypothetisch von einer jährlich konstanten Anzahl von rund 3.100 neuen Pachtverträgen wie im Jahr 2016 ausgehen.

Die nachfolgende Grafik (siehe Abbildung 29) stellt die mittlere Pachtdauer je Bezirk dar.

Abbildung 29: Mittlere Dauer der Pachtverträge je Bezirk

(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stichtag 1. Januar 2017)

57.940 ausgewertete Fälle (Gesamtbestand 67.595 Parzellen des Landesverbandes)



Die mittlere Pachtdauer liegt zwischen 17 und 19 Jahren.

Die auffällig geringe mittlere Dauer der Pachtverträge im Bezirk Spandau hat vermutlich die gleichen Gründe, wie das niedrige mittlere Alter der Pächter*innen in diesem Bezirk (Kapitel 5.1).

5.3 Wohnsitz der Pächter*innen

Die nachfolgenden Auswertungen zum Wohnsitz der Pächter*innen erfolgten anhand der in den Datensätzen enthaltenen Postleitzahlangaben. Vollständige Adressdaten wurden aus Datenschutzgründen nicht erhoben.

Anhand der Postleitzahlen kann ein bundesweiter Überblick über die Wohnorte der Pächter*innen erstellt werden. In Berlin wohnen 96 Prozent der Pächter*innen, in Brandenburg 1,5 Prozent und 0,16 Prozent in anderen Bundesländern. Ein großer Teil der Pächter*innen mit Wohnsitz in Brandenburg wohnt in Postleitzahlbezirken, die an das Land Berlin grenzen (zum Beispiel in Schönefeld, Panketal, Falkensee). Einzelne Postleitzahlgebiete verteilen sich punktuell über fast alle weiteren Bundesländer. Durch Umzug ist vermutlich zu erklären, dass einige Pächter*innen über einen Wohnsitz weit entfernt von Berlin verfügen. Grundsätzlich ist anzustreben, dass die Wohnorte der Nutzer*innen in Berlin und der näheren Umgebung der Stadt liegen.

Aufschlussreicher ist die Betrachtung der Wohnorte innerhalb Berlins. Abbildung 30 stellt die Wohnsitze der Kleingartenpächter*innen Berlins in Prozent aller Pächter*innen auf Basis der Postleitzahlgebiete dar. Es wird ersichtlich, wo die Kleingartennutzer im Rahmen der ausgewerteten Daten innerhalb Berlins wohnen. Deutlich wird hierbei, dass die meisten Kleingartenpächter*innen in den Gebieten Reinickendorf-West (Eichborndamm), Baum-schulenweg/Späthsfelde/Johannisthal und in der Gropiusstadt wohnen.

Abbildung 30: Wohnsitz der Kleingartenpächter*innen Berlins in Prozent aller Pächter*innen auf Basis der Postleitzahlgebiete (siehe Karte 25 im Anhang)

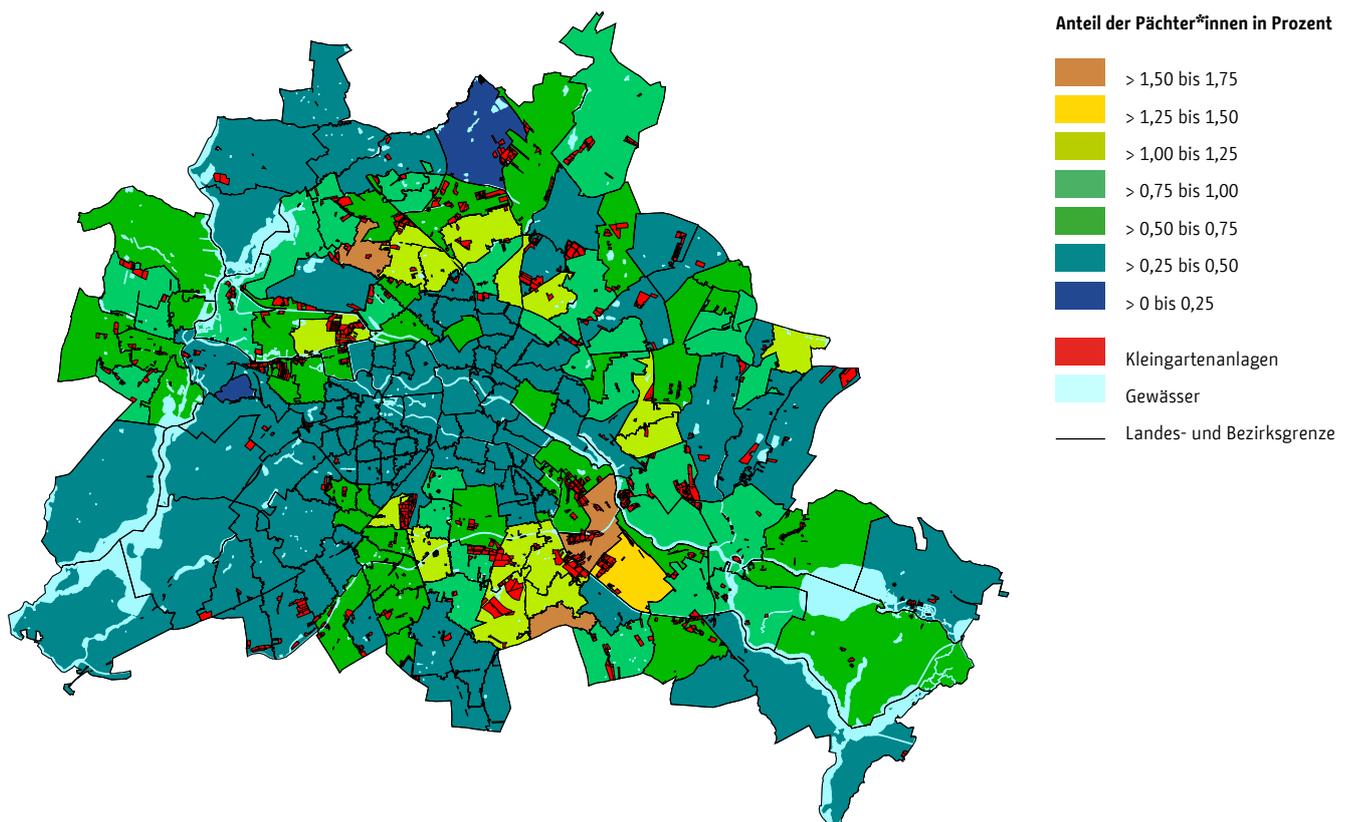
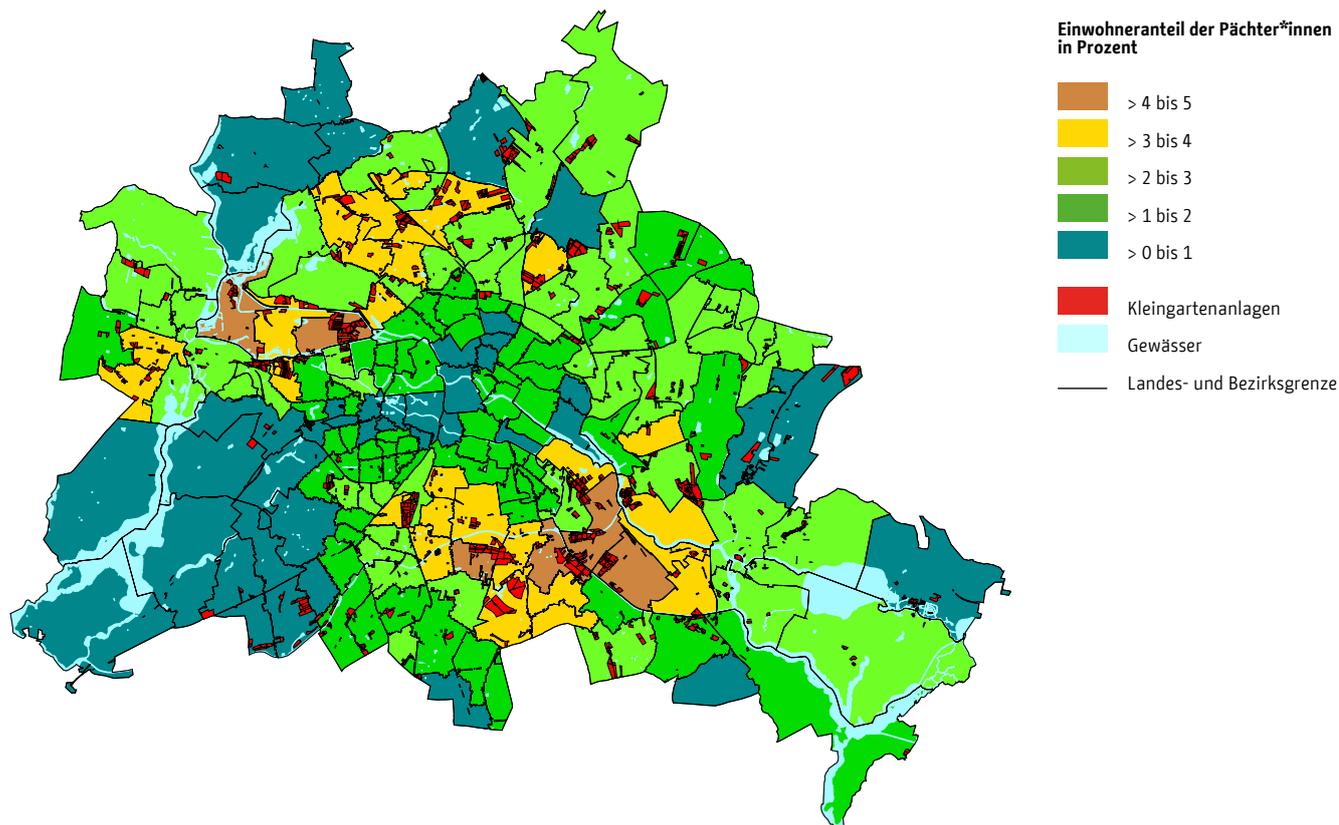


Abbildung 31 zeigt demgegenüber die Herkunft der Kleingartenpächter*innen Berlins in Prozent der erwachsenen Einwohner*innen der Postleitzahlgebiete. Dargestellt wird somit der Anteil der Kleingartenpächter*innen an der erwachsenen Wohnbevölkerung. Dieser ist wieder im Bereich Baumschulenweg/Späthsfelde/Johannisthal, aber auch in den nördlichen Teilen von Britz und Marienfelde sowie in Haselhorst und Charlottenburg-Nord besonders hoch.

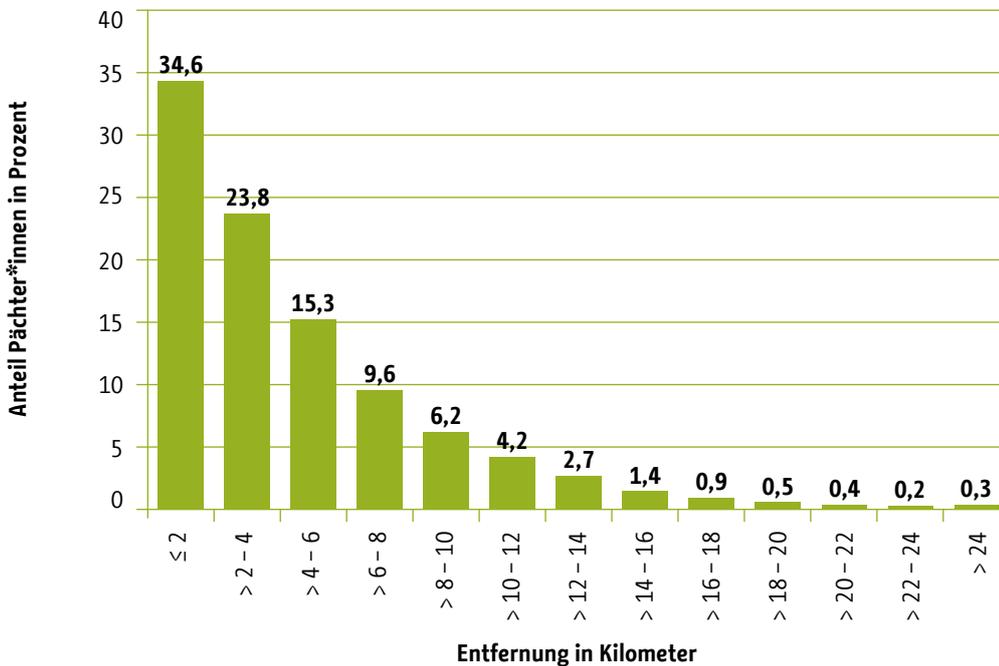
Abbildung 31: Wohnsitz der Kleingartenpächter*innen Berlins in Prozent der erwachsenen Einwohner*innen der Postleitzahlgebiete (siehe Karte 26 im Anhang)



Neben diesen Darstellungen und Aussagen über die räumliche Verteilung der Kleingartenpächter*innen in Berlin ist der Frage nachgegangen worden, in welcher Entfernung Kleingartennutzer*innen zu ihren Kleingartenanlagen wohnen. Dabei wurde die enge räumliche Nähe zwischen Kleingartenanlagen und Wohnbereichen deutlich. Dieser Zusammenhang wird durch die Abbildung 32 unterstrichen und detaillierter dargestellt. Hierbei zeigt sich, dass fast 60 Prozent der Kleingartenpächter*innen (und ihrer Familien) in einem Bereich innerhalb von 4 Kilometern um die Kleingartenanlagen wohnen. Man kann also davon ausgehen, dass die deutliche Mehrzahl der Kleingartenpächter*innen in einer täglich per Fahrrad erreichbaren Entfernung um die Kleingartenanlagen wohnt. Fast drei Viertel der Gartennutzer*innen wohnen in einem Entfernungsbereich bis 6 Kilometern, insgesamt 83 Prozent der Gartenpächter*innen wohnen in einem Entfernungsbereich bis 8 Kilometern. Damit wird die große Bedeutung der Wohnortnähe zu den Kleingartenanlagen in Berlin unterstrichen.

Abbildung 32: Entfernung der Kleingartenanlagen vom Wohnsitz der Pächter*innen (nur Wohnsitze in Berlin)

(Quelle: siehe Karte 25 im Anhang) 60.332 ausgewertete Fälle (Gesamtbestand 67.595 Parzellen des Landesverbandes)



5.4 Auswertung vorliegender Bewerberdaten

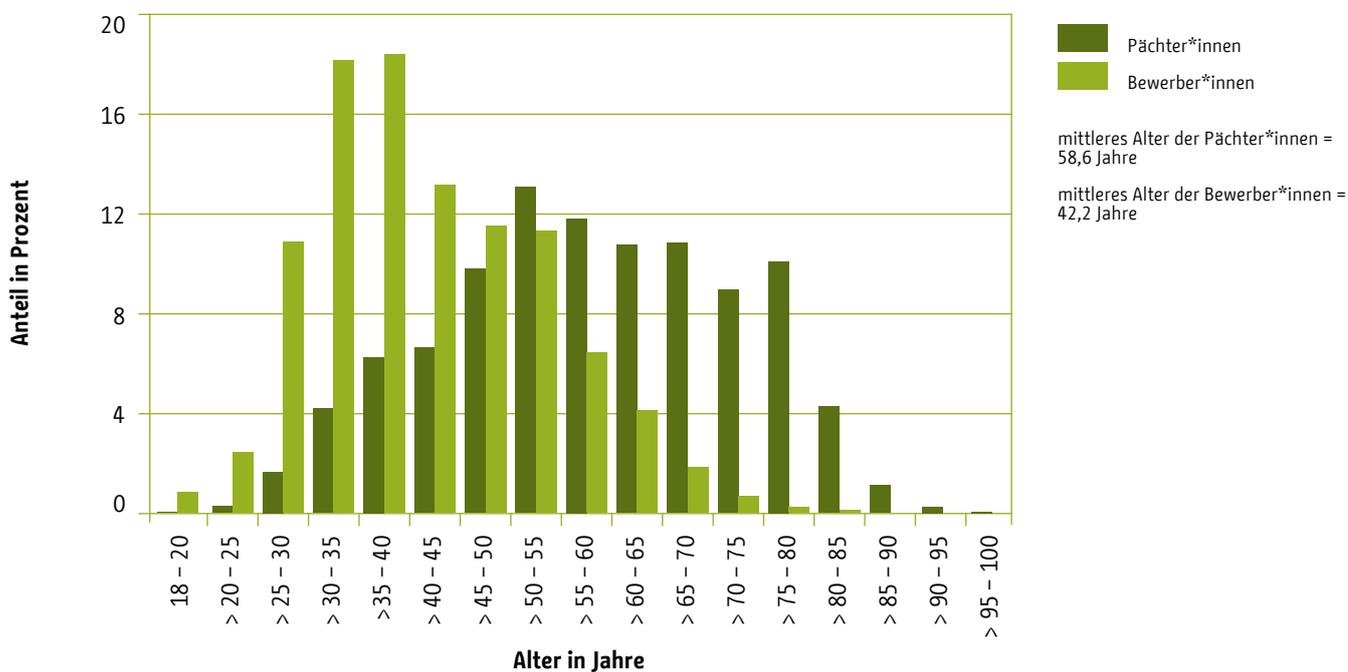
Wie bereits erläutert, liegen im Vergleich zu den Pächterdaten deutlich weniger Datensätze zu den Bewerber*innen der letzten Jahre vor. Im Folgenden werden die aus den verfügbaren Daten ableitbaren Ergebnisse zusammengefasst.

Eine vergleichende Darstellung der Altersstruktur von Pächter*innen und Bewerber*innen zeigt, dass das Durchschnittsalter der Bewerber*innen rund 42 Jahre beträgt und damit um circa 16,5 Jahre unter dem Durchschnittsalter der derzeitigen Pächter*innen liegt. Die nachfolgende Grafik (siehe Abbildung 33) zeigt die Verschiebung der jüngeren Altersklassen im Bereich der Bewerber*innen sehr anschaulich.

Abbildung 33: Altersverteilung der Kleingartenpächter*innen und der Bewerber*innen

(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stichtag 1. Januar 2017)

Pächter*innen 56.665 ausgewertete Fälle (Gesamtbestand 67.595 Parzellen), Bewerber*innen 1.822 ausgewertete Fälle



Entgegen der landläufigen Meinung, dass sich entsprechend des Booms städtischen Gärtnerns die Bewerbenden in den letzten Jahren tendenziell verjüngt haben, zeigt ein Vergleich der Altersverteilung der Kleingartenpächter*innen zum Zeitpunkt des damaligen Vertragsabschlusses, dass die heutigen Bewerber*innen etwa im gleichen Alter sind wie die derzeitigen Pächter*innen beim Abschluss ihres Pachtvertrages waren (siehe Abbildung 34).

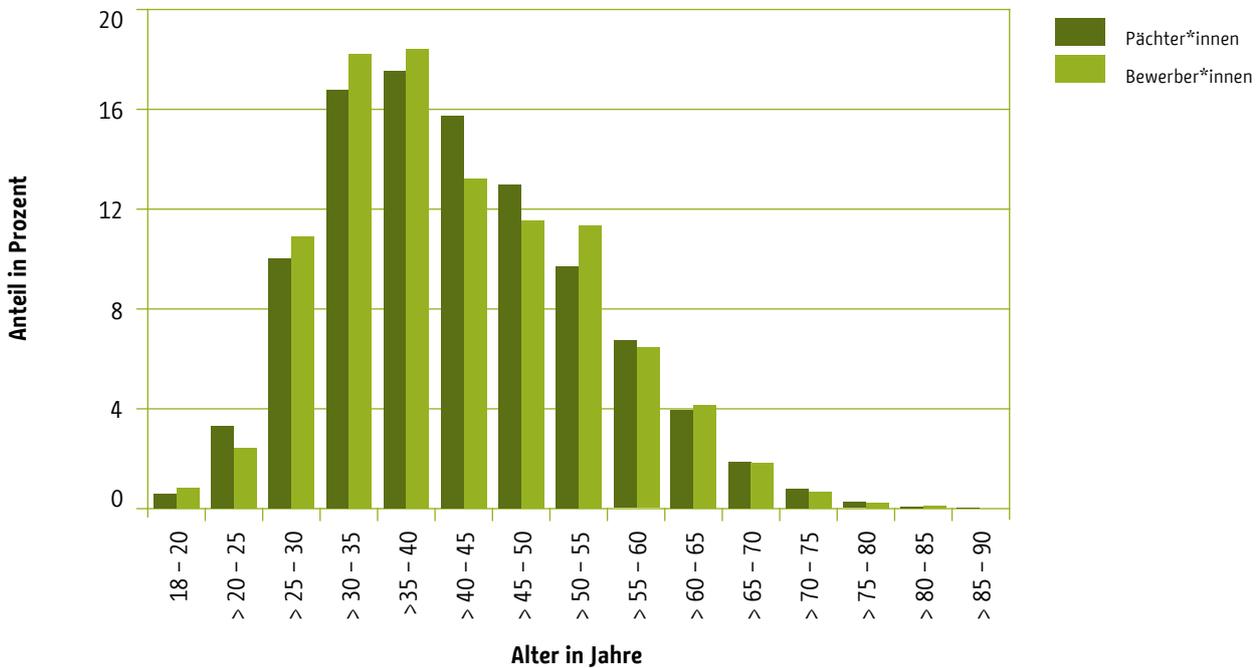
Ob sich der Altersdurchschnitt der Pächter*innen durch Neuverpachtungen ändert, kann anhand der vorliegenden Daten nicht ermittelt werden. Eine Aussage wäre nur möglich, wenn mehrjährige Zeitreihen sowohl über das Alter der Bewerber*innen als auch über das Alter der Kündigenden vorlägen.

Abbildung 34: Altersverteilung der Kleingartenpächter*innen zum Zeitpunkt der Anpachtung und der Bewerber*innen

(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stichtag 1. Januar 2017)

Pächter*innen 53.282 ausgewertete Fälle (Gesamtbestand 67.595 Parzellen), Bewerber*innen

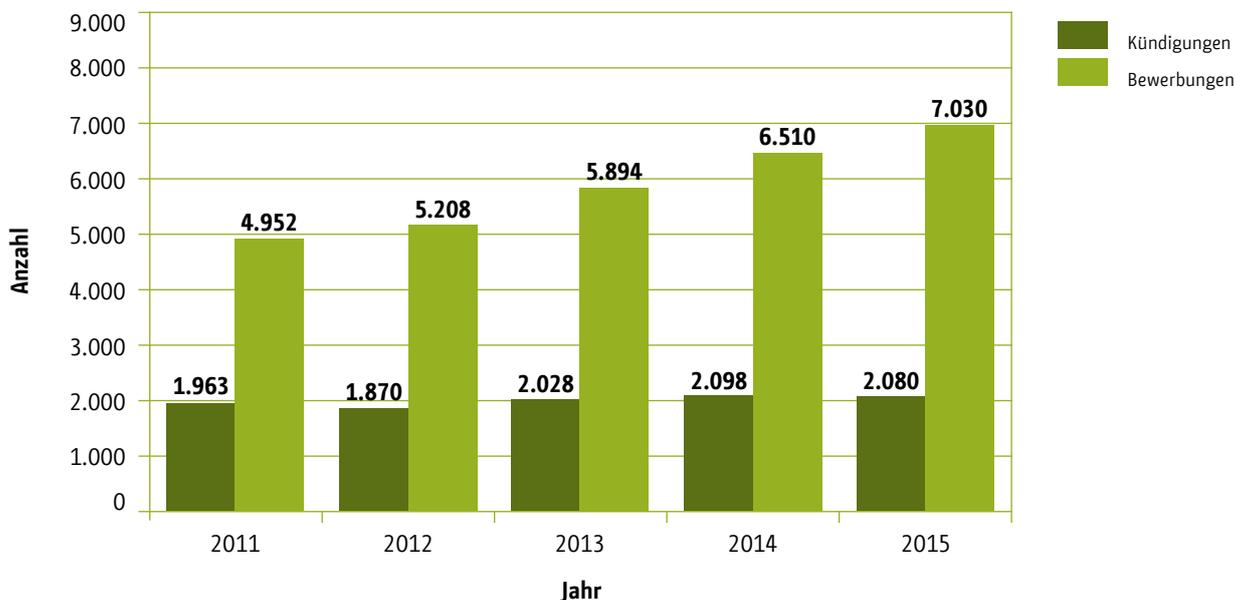
1.822 ausgewertete Fälle



Da Kleingärten gemäß den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes nicht vererbbar sind, bewerben sich Familienangehörige von Pächter*innen oft Jahre im Voraus auf diese bestimmte Parzelle. Der Anteil dieser sogenannten internen Bewerbungen liegt zwischen 30 und 50 Prozent. Da die internen Bewerbungen bei der Ermittlung der Bedarfe für neue Kleingärten unberücksichtigt bleiben können, sind für einen Teil der Berliner Bezirke die Kündigungen nur die neuen externen Bewerbungen für die Jahre 2011 bis 2015 gegenübergestellt worden (siehe Abbildung 35). Während die Kündigungen in diesem Zeitraum auf einem relativ niedrigen Niveau sehr gering ansteigen (von 1.963 auf 2.080, dies entspricht einer Zunahme von 6 Prozent in fünf Jahren), nehmen im selben Zeitraum die Bewerbungen auf einem deutlich höheren Niveau mit einer deutlich stärkeren (siebenfachen) Steigerung zu (von 4.952 auf 7.030 Bewerbungen, dies entspricht einer Zunahme von 42 Prozent).

Abbildung 35: Anzahl der Kündigungen und neuer Bewerbungen in den Jahren 2011 bis 2015

(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stand 22. September 2016 ohne Daten der Bezirksverbände Charlottenburg, Hellersdorf, Reinickendorf, Süden und Zehlendorf)



5.5 Nachfrage und Angebot

Die Analysen der bisher verfügbaren demografischen Pächter- und Bewerberdaten haben gezeigt, dass die Nachfrage nach Kleingärten nicht nur ungebrochen ist, sondern das durch Pächterwechsel verfügbare Angebot bei weitem übersteigt. Das belegt zum einen die Tatsache, dass es berlinweit im Kleingartenbestand im Prinzip keinen Leerstand gibt. Zum anderen betragen die Wartezeiten der Bewerber*innen für einen Kleingarten in einer bestimmten Anlage vielfach mehrere Jahre. Je zentraler die gewünschte Anlage liegt, desto länger ist die Wartezeit. Geschätzt wird, dass derzeit berlinweit etwa 14.000 Bewerbungen vorliegen, dem stehen landesweit rund 3.100 Pächterwechsel pro Jahr gegenüber. In der Tendenz ist klar davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Kleingärten analog zum anhaltenden Bevölkerungsanstieg weiterhin proportional ansteigt. Die Bewerberzahlen werden voraussichtlich auch auf absehbare Zeit stärker steigen als die Anzahl verfügbarer (freiwerdender und neu geschaffener) Parzellen. Wie lange dieser Trend anhält, oder ob er aufgrund des relativ hohen mittleren Alters der Pächter*innen möglicherweise in der Zukunft unterbrochen wird, lässt sich auf Basis der vorliegenden Daten derzeit nicht sagen. Hier besteht jedenfalls ein dringender Bedarf an der Fortführung einer systematischen Erfassung der Pächter- und Bewerberdaten.

5.6 Künftige Erfassung und Analyse der demografischen Daten

Die Erfahrungen in der Zusammenarbeit mit dem Landesverband haben gezeigt, wie langwierig, aufwändig und schwierig die Erfassung von künftig verwertbaren demografischen Daten zum Pächterbestand der Berliner Kleingärtner und zu den Bewerber*innenn ist. Der erreichte Stand markiert eine wichtige Zwischenetappe. Jedoch sind die Datenlücken zu groß, um empirisch belastbare prognostische Aussagen zur Angebots- und Nachfrageentwicklung zu treffen. Um dies insbesondere auf den Prognosezeitraum 2030 erstellen zu können, ist es erforderlich, dass durch die Bezirksverbände beziehungsweise den Landesverband die Datenerfassung wie folgt neu strukturiert beziehungsweise ergänzt wird:

- jährliche vollständige Erfassung der Pächter*innen, der Bewerbungen und der Kündigungen,
- Trennung von externen und internen Bewerbungen,
- Zentralisierung der Erfassung von externen Bewerbungen, um eine Mehrfacherfassung von Bewerber*innen auszuschließen (Doppel- beziehungsweise Mehrfachbewerbung auf verschiedene Anlagen/bei verschiedenen Bezirksverbänden),
- Zentralisierung der Erfassung der internen Bewerbungen, ebenfalls unter Ausschluss von Mehrfachbewerbungen,
- Erfassung des Alters der Pächterin/des Pächters und des Pachtbeginns im Fall von Kündigungen.

Da solche Forderungen für die Bezirksverbände und für den Landesverband organisatorisch und technisch neue Ansprüche stellen, sollte ein Pilotprojekt initiiert werden. Aufgrund der vorstehend skizzierten mangelnden Datenverfügbarkeit sind verlässliche Aussagen zur künftigen Entwicklung des Angebotes freierwerdender Parzellen und der Nachfrage in Form von Neubewerbungen derzeit nicht möglich.

Vorgeschlagen wird eine detaillierte und berlinweit einheitliche Festlegung zur künftigen Datenstruktur in Abstimmung zwischen den Bezirksverbänden, dem Landesverband und der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

6 Entwicklungen, Prognosen bis 2030

6.1 Bevölkerungsentwicklung Berlin

Nach Jahren der Stagnation beziehungsweise leicht rückläufiger Bevölkerungszahlen wächst die Zahl der Einwohner*innen in Berlin in den letzten Jahren rasant. Nach den Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) zur Bevölkerungszahl in den Bezirken am 30. Juni 2019 ist die Einwohnerzahl von rund 3,53 Millionen im Jahr 2014 (letzte Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplans) bis auf 3,75 Millionen zur Jahresmitte 2019 angestiegen (Tabelle 11). Dabei hat ein bezirkswise differenzierter Zuwachs stattgefunden. Während in den Bezirken Mitte, Pankow, Lichtenberg und Treptow-Köpenick die Bevölkerung stark zugenommen hat, ist der Zuwachs in den Bezirken Neukölln und Steglitz-Zehlendorf vergleichsweise gering.

Tabelle 11: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019

(Quellen: ¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 5 – hj 1/14, Stand 30. Juni 2014; ² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 5 – hj 1/19, Stand 30. Juni 2019)

Bezirk	Einwohner 2014 ¹	Einwohner 2019 ²	Zuwachs bis 2019
Mitte	351.161	384.172	33.011
Friedrichshain-Kreuzberg	274.630	289.762	15.132
Pankow	380.237	407.765	27.528
Charlottenburg-Wilmersdorf	323.245	342.332	19.087
Spandau	227.768	243.977	16.209
Steglitz-Zehlendorf	297.940	308.697	10.757
Tempelhof-Schöneberg	332.857	351.644	18.787
Neukölln	323.828	329.691	5.863
Treptow-Köpenick	246.659	271.153	24.494
Marzahn-Hellersdorf	254.593	268.548	13.955
Lichtenberg	265.624	291.452	25.828
Reinickendorf	252.457	265.225	12.768
Berlin	3.530.999	3.754.418	223.419

6.2 Künftige Versorgungssituation mit Kleingärten

Die Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen kommt zu dem Ergebnis, dass die Zahl der Einwohner*innen ab 18 Jahren von Ende 2018 bis 2030 voraussichtlich um weitere rund 100.000 Personen wächst. Ausgehend von der Prämisse, dass sich in den Bezirken die Versorgung mit Kleingartenparzellen nicht verschlechtern soll, besteht bei einem Versorgungsgrad von 19 Parzellen pro 1.000 Einwohner*innen (siehe Kapitel 4.3) rein rechnerisch bis 2030 ein berlinweiter Zusatzbedarf von rund 1.900 Parzellen. Der real erforderliche Zusatzbedarf ist in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung und der tatsächlichen Nachfrage nach Kleingärten regelmäßig zu aktualisieren.

Potenziale zur Abdeckung der Zusatzbedarfe (Beibehaltung des Status Quo der Versorgung) sind vor allem im Bereich der Bestandsoptimierung zu suchen, denn die Erschließung und Sicherung neuer Kleingartenflächen ist aufgrund der vielfältigen Flächenkonkurrenzen im Rahmen der wachsenden Stadt nur im Einzelfall und allenfalls in geringem Umfang realisierbar. Möglichkeiten der Bestandsoptimierung liegen in einer Vergrößerung der Parzellenzahl durch Teilung übergroßer Parzellen, Umnutzung oder Neustrukturierung überdimensionierter Gemeinschafts- und Erschließungsanlagen und der Erweiterung des Nutzerkreises durch innovative Nutzungskonzepte (zum Beispiel Gemeinschaftsparzellen zur Nutzung durch mehrere Nutzergruppen).

Wie im Kapitel 4.2 ausgeführt, ergibt sich rein rechnerisch eine durchschnittliche Brutto-Parzellengröße zwischen 308 und 496 Quadratmeter. Eine Analyse des Verhältnisses von Anlagengröße (Fläche der jeweiligen Kleingartenanlage) und der Anzahl der Parzellen innerhalb der Anlage zeigt, dass in einigen Bezirken durchaus Spielräume für Bestandsoptimierungen vorhanden sind. Es ist daher anlagenbezogen zu prüfen, inwieweit ein Ausgleich des Zusatzbedarfes beziehungsweise eine Verbesserung der Versorgungssituation durch Nutzungsintensivierungen im Bestand möglich ist.

6.3 Demografische Entwicklung der Kleingärtner*innen

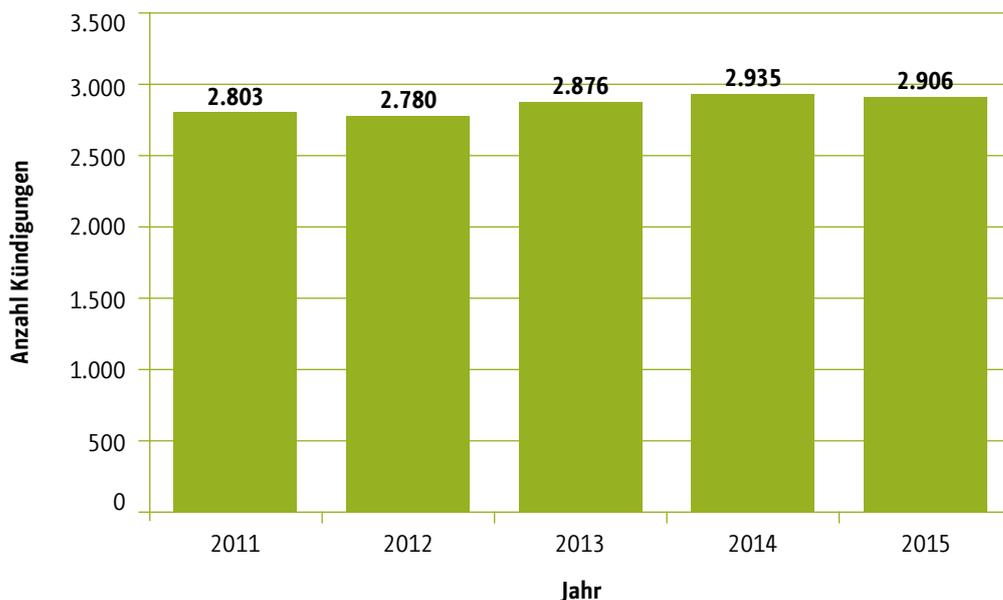
Ein weiterer Aspekt der künftigen Entwicklung des Kleingartenangebots liegt in der Demografie der Kleingartennutzer*innen. Die im Kapitel 5.1 ausgewerteten Daten legen nahe, dass kurzfristig die altersbedingte Aufgabe der Kleingartennutzung noch ansteigt und sich damit die Zahl der freien Parzellen für Folgepächter*innen erhöhen wird. In den Folgejahren sind jedoch durch die deutlich niedrigere Zahl an Bestandspächter*innen in der Altersgruppe zwischen 70 und 75 Jahren rückläufige Zahlen der durch altersbedingte Aufgabe freiwerdenden Parzellen zu erwarten.

Eine Prognose der weiteren demografischen Entwicklung der Kleingartenpächter*innen ist nicht möglich. Aus den vorliegenden Daten lässt sich zwar die Altersstruktur der Bewerber*innen ableiten. Unter der Annahme, dass sich diese Altersstruktur auch bei den tatsächlich zum Zuge kommenden Neupächter*innen von Parzellen widerspiegelt, wäre für die „Neuzugänge“ auch eine Fortschreibung der Altersstruktur möglich. Dieses gilt jedoch nicht für die „Abgänge“ in Form von Kündigungen des Pachtvertrages. Zwar liegen Zahlenangaben zur Anzahl der Kündigung vor, nicht jedoch zur Altersstruktur der Kündigenden. Es ist davon auszugehen, dass Kündigungen nicht nur altersbedingt erfolgen, sondern aus verschiedenen individuellen Gründen in allen Altersgruppen. Die Verluste in den Altersgruppen in Folge der Kündigung von Pachtverträgen sind damit nicht quantifizierbar.

Gegenwärtig werden nach Angaben des Landesverbandes und der Bezirksverbände freiwerdende Parzellen aufgrund der hohen Bewerberzahlen kurzfristig wieder neu verpachtet. Die Zahl der Pächterwechsel lag gemäß den vorliegenden Daten im Jahr 2015 bei etwa 2.900 Fällen (ohne die Bezirksverbände Charlottenburg und Zehlendorf). Seit 2010 ist eine leichte Steigerung der Pächterwechsel zu beobachten, die sowohl ein Indiz für die Zunahme von altersbedingten Kündigungen als auch für kürzere Nutzungsdauern (zum Beispiel bei jüngeren Pächter*innen) sein kann (siehe Abbildung 36).

Abbildung 36: Anzahl der Kündigungen von Pachtverträgen

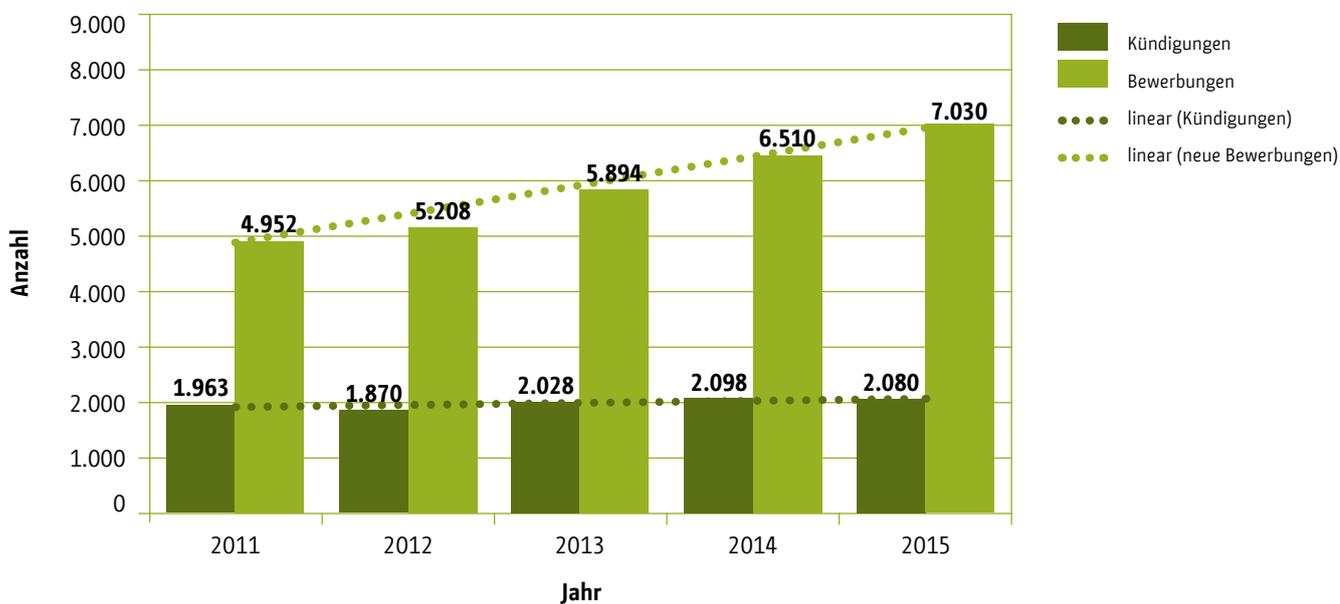
(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stand 22. September 2016, ohne Daten der Bezirksverbände Charlottenburg und Zehlendorf)



Die Abbildung 37 zeigt eine deutliche Steigerung der Neubewerbungen für Kleingartenparzellen zwischen 2011 und 2015. Die Daten basieren auf Meldungen der Bezirksverbände.

Abbildung 37: Anzahl der Kündigungen und neuer Bewerbungen in den Jahren 2011 bis 2015

(Quelle: Daten des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., Stand 22. September 2016, ohne Daten der Bezirksverbände Charlottenburg, Hellersdorf, Reinickendorf, Süden und Zehlendorf)



Der Anstieg der Neubewerbungen korrespondiert mit dem starken Anstieg der Bevölkerungszahlen in Berlin in diesem Zeitfenster, so dass ein entsprechender Zusammenhang vermutet werden kann (Zusatzbedarf der hinzugekommenen Bevölkerung). Eine lineare Fortschreibung dieser Bedarfsentwicklung (Neubewerbungen) sollte jedoch nicht erfolgen, weil eine Extrapolation des linearen Verlaufs auf das Jahr 2030 mit Unsicherheiten verbunden ist und zu großen Ungenauigkeiten führen würde. Zudem scheint sich das Bevölkerungswachstums in den Folgejahren abzuschwächen. Aktuellen Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg zufolge ist Berlin im 1. Halbjahr 2019 um 6.270 Einwohner*innen gewachsen, womit sich der Trend seit 2017 deutlich abschwächt. So hat sich das Wachstum im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 fast halbiert.¹

1 Quelle: Pressemitteilung Nr. 202 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg vom 28. August 2019.

7 Entwicklung des Kleingartenbestandes

7.1 Entwicklungskategorien Kleingartenanlagen

Mit dem Kleingartenentwicklungsplan aus dem Jahr 2004 wurden erstmals sogenannte Sicherungsstufen für den Berliner Kleingartenbestand vorgelegt. Die Sicherungsstufen haben den Zweck, eine Hierarchisierung des Kleingartenbestandes bezüglich der planerischen Sicherheit von Anlagen vorzunehmen. Die bisherigen Sicherungsstufen orientierten sich neben den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes und den Eigentumsverhältnissen vor allem am Bauplanungsrecht des Landes Berlin, hier insbesondere an den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Rahmen der Konzepterstellung für die Fortschreibung des Kleingartenentwicklungsplans wurde bereits 2015 deutlich, dass die bisherigen Sicherungsstufen nicht mehr zeitgemäß waren. Daher wurde eine neue Nomenklatur entwickelt und eine Neubewertung der Anlagen vorgenommen. Diese Neustrukturierung ist Grundlage des vorliegenden Kleingartenentwicklungsplans.

Eine Änderung umfasst die Bezeichnung der ehemaligen Sicherungsstufen: Nunmehr erfolgt die Einordnung der Kleingartenanlagen in „Entwicklungskategorien“. Hierdurch wird ein aktiver Ansatz transportiert, der angesichts des vielfach notwendigen Handlungsbedarfs bei einigen Entwicklungskategorien die Handlungsbezogenheit unterstreicht.

Der Kleingartenentwicklungsplan ist als informelles Planwerk und aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht geeignet, eigene planungsrechtliche Kategorien zu bestimmen. Insofern müssen sich die neuen Entwicklungskategorien weiterhin am Bauplanungsrecht orientieren. Daneben spielen die Eigentumssituation sowie weitere planerische und (bereits getroffene) politische Entscheidungen insbesondere der Bezirksämter eine wichtige Rolle. Gleiches gilt für die Hinweise und Anregungen der im Arbeitsprozess beteiligten Bezirksverbände der Kleingärtner.

Die folgende synoptische Gegenüberstellung stellt die bisherigen Sicherungsstufen den neuen Entwicklungskategorien gegenüber:

Tabelle 12: Gegenüberstellung der bisherigen Sicherungsstufen (KEP 2004) und neuen Entwicklungskategorien

Stufe alt	Schutzkategorie bisherige Bezeichnung	Eigentum	Stufe neu	Entwicklungskategorie
			1 E	Ersatzflächen
V a	Dauerkleingärten (Bebauungsplan)	Land Berlin und privat	1	dauerhaft gesicherte Kleingärten
V b	fiktive Dauerkleingärten (Flächennutzungsplan-Darstellung)	Land Berlin		
IV	hoch gesicherte Kleingärten (Flächennutzungsplan-Darstellung)	Land Berlin und privat		
V b	fiktive Dauerkleingärten (Flächennutzungsplan-Darstellung)	Land Berlin	2	dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf
IV	hoch gesicherte Kleingärten (Flächennutzungsplan-Darstellung)	Land Berlin und privat		
III a	fiktive Dauerkleingärten (Flächennutzungsplan-Konflikt) Schutzfrist 2020	Land Berlin	3	Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive
II	fiktive Dauerkleingärten (Flächennutzungsplan-Bauflächen)	Land Berlin	4	bauliche Entwicklung von Kleingärten
I a	sonstige Kleingärten (Flächennutzungsplan-Bauflächen)	privat	5	sonstige Kleingärten
I b	sonstige Kleingärten (Deutsche Bahn AG)		6	Bahnflächen
III a	fiktive Dauerkleingärten (Flächennutzungsplan-Konflikt) Schutzfrist 2020	Land Berlin	7	Umwandlung in Erholungsanlagen oder Einfamilienhausgebiete
V b	fiktive Dauerkleingärten (Flächennutzungsplan-Darstellung)			

1E - Ersatzflächen

Ersatzflächen stellen eine grundsätzliche neue Kategorie dar. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sind im Falle der baulichen Inanspruchnahme von Dauerkleingärten und fiktiven Dauerkleingärten Ersatzflächen bereitzustellen.

1 - Dauerhaft gesicherte Kleingärten

In diese Kategorie fallen landeseigene und private Kleingartenflächen, die durch einen Bebauungsplan als Dauerkleingärten festgesetzt sind sowie landeseigene Flächen, die wie Dauerkleingärten gemäß §§ 16 und 20 a BKleingG (sogenannte fiktive Dauerkleingärten) zu behandeln sind und die im Flächennutzungsplan Berlin (FNP Berlin) als Grünfläche-Kleingärten oder wegen ihrer geringfügigen Größe (unter 3 Hektar) als Grünfläche ohne Kleingartensymbol dargestellt sind.

2 – Dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf

Hierbei handelt es sich um landeseigene Kleingartenanlagen, die zwar im Flächennutzungsplan Berlin als Grünfläche – Kleingärten dargestellt sind, die jedoch teilweise innerhalb von Bebauungsplänen mit einer abweichenden Festsetzung beziehungsweise in einem Baugebiet gemäß Baunutzungsplan liegen. Diese Fälle treten in den ehemaligen Westbezirken auf. Die Bebauungspläne wurden vor dreißig oder deutlich mehr Jahren festgesetzt. Die Planungsziele werden von den Bezirksämtern jedoch explizit nicht mehr verfolgt beziehungsweise können aufgrund inzwischen erfolgter Nutzungsänderungen in der Umgebung nicht mehr realisiert werden. Zum Teil liegen entsprechende Beschlüsse und Entscheidungen vor. Insoweit drohen auch keine Gefahren für die Anlagen. Wegen des geltenden Planungsrechts ist es jedoch erforderlich, die alten Bebauungspläne zu ändern. Dies erfordert jedoch die Durchführung eines vollständigen Bebauungsplanverfahrens, was wegen dringenderer Arbeitsaufgaben in den Stadtentwicklungsämtern derzeit nicht erfolgt.

Ebenfalls beinhaltet diese Kategorie einige wenige landeseigene Kleingartenflächen kleiner als 3 Hektar, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als Dauerkleingärten entwickelt werden können.

Ferner sind Kleingärten auf privaten Flächen Bestandteil dieser Kategorie, die im Flächennutzungsplan Berlin als Grünfläche – Kleingärten dargestellt sind und die planungsrechtlich als Außenbereich zu bewerten sind. Eine bauliche Nutzung ist daher nicht genehmigungsfähig.

3 – Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive

Die Entwicklungskategorie umfasst ausschließlich landeseigene Kleingartenanlagen, für die der Flächennutzungsplan Berlin langfristig eine andere Nutzung vorsieht (Bauflächen, Verkehr, Gemeinbedarf) oder Baurecht aufgrund festgesetzter Bebauungspläne besteht. Diese Flächen sollen grundsätzlich nicht vor 2030 in Anspruch genommen werden (vergleiche dazu Abschnitt 7.2.1).

4 – Bauliche Entwicklung von Kleingärten

In diesen Fällen handelt es sich um landeseigene Flächen, die nach dem Auslaufen der Schutzfrist 2020 für Infrastrukturmaßnahmen in Anspruch genommen werden müssen.

5 – Sonstige Kleingärten

Diese Entwicklungskategorie umfasst ausschließlich private Flächen, für die in Bebauungsplänen oder im Baunutzungsplan eine andere Nutzung festgesetzt ist oder für die nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine bauliche Nutzung in Frage kommt.

6 – Bahnflächen

Diese Entwicklungskategorie beinhaltet ausschließlich Flächen der Bahn-Landwirtschaft, die im Eigentum der Deutschen Bahn AG (beziehungsweise einer ihrer Konzerntöchter) beziehungsweise des Bundeseisenbahnvermögens liegen oder für Bahnbetriebszwecke gewidmet oder planfestgestellt sind.

7 – Umwandlung in Erholungsanlagen oder Einfamilienhausgebiete

Aufgrund des Verkaufs von Parzellen nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz oder verfestigter baulicher Strukturen entsprechen die Anlagen dieser Kategorie nicht mehr dem rechtlichen Rahmen des Bundeskleingartengesetzes und sollen als Erholungsanlagen verpachtet oder gegebenenfalls langfristig in Einfamilienhausgebiete umgewandelt werden.

Tabelle 13: Tabellarische Übersicht zum Konzept der neuen Entwicklungskategorien für die Berliner Kleingartenanlagen

EK	Bezeichnung	Erläuterung	Eigentum	Handlungsbedarf
1 E	Ersatzflächen	Ersatzflächen	Land Berlin und privat	Aufstellung von Bebauungsplänen sinnvoll
1	dauerhaft gesicherte Kleingärten	Dauerkleingärten	Land Berlin und privat	
		fiktive Dauerkleingärten in Flächennutzungsplan-Grünflächen	Land Berlin	
		landeseigene Kleingärten in Flächennutzungsplan-Grünflächen	Land Berlin	
2	dauerhaft zu erhaltende Kleingärten	landeseigene Kleingärten in Flächennutzungsplan-Grünflächen und Alt-Bebauungsplan oder Baunutzungsplan mit abweichender Festsetzung	Land Berlin	Änderung von Bebauungsplänen erforderlich
		landeseigene Kleingärten unter 3 Hektar, die aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar sind	Land Berlin	Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich
		private Kleingärten in Flächennutzungsplan-Grünflächen	privat	Aufstellung von Bebauungsplänen gegebenenfalls im Einzelfall erforderlich
3	Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive	landeseigene Kleingärten in Flächennutzungsplan-Bauflächen oder für die Baurecht besteht, die aber bis zum Jahr 2030 nicht für eine Inanspruchnahme vorgesehen sind	Land Berlin	
4	bauliche Entwicklung von Kleingärten	landeseigene Kleingärten, die nach Auslaufen der Schutzfrist 2020 für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden	Land Berlin	
5	sonstige Kleingärten	private Flächen in Bauflächen eines Bebauungsplanes, des Baunutzungsplanes oder des Flächennutzungsplan	privat	
6	Bahnflächen	Flächen der Bahn-Landwirtschaft	privat	
7	Umwandlung in Erholungsanlagen oder Einfamilienhausgebiete	baulich verfestigte Kleingärten	Land Berlin und privat	

In den folgenden Tabellen und Abbildungen werden statistische Auswertungen zu den Entwicklungskategorien sowie eine Karte zu deren räumlicher Verteilung im Land Berlin dargestellt. Zusätzlich finden sich im Anhang Karten der räumlichen Verteilung (Kapitel 10.2) und detaillierte, bezirksbezogene Auflistungen der Entwicklungskategorien (Kapitel 10.3 bis 10.14).

Tabelle 14: Planungsbilanz nach Entwicklungskategorien, Stand September 2019

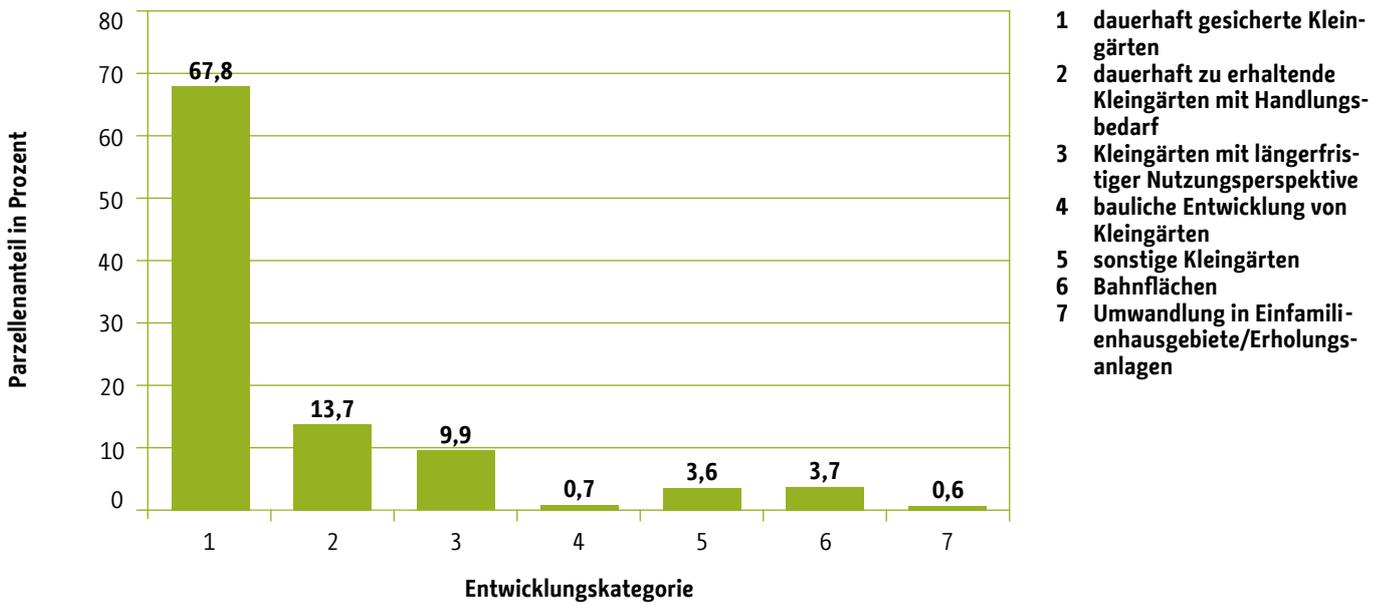
(ohne Ersatzflächen)

Entwicklungskategorie		landeseigene Flächen				private Flächen				Flächen gesamt			
		Parzellen	Parzellen in %	Fläche in ha	Fläche in %	Parzellen	Parzellen in %	Fläche in ha	Fläche in %	Parzellen	Parzellen in %	Fläche in ha	Fläche in %
1	dauerhaft gesicherte Kleingärten	45.909	80,7	1880,3	81,5	2.195	15,6	94,4	15,8	48.104	67,8	1.974,7	68,0
2	dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf	3.123	5,5	117,3	5,1	6.621	47,0	295,3	49,4	9.744	13,7	412,6	14,2
3	Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive	6.934	12,2	272,2	11,8	0	0,0	0,0	0,0	6.934	10,0	272,2	9,4
4	bauliche Entwicklung von Kleingärten	454	0,8	15,4	0,7	0	0,0	0,0	0,0	454	6,6	15,4	0,5
5	sonstige Kleingärten	0	0,0	0,0	0,0	2.672	19,0	112,6	18,9	2.672	3,6	112,6	3,9
6	Bahnflächen	0	0,0	0,0	0,0	2.589	18,4	94,1	15,8	2.589	3,7	94,1	3,2
7	Umwandlung in Erholungsanlagen/ Einfamilienhausgebiete	438	0,8	20,9	0,9	18	0,1	0,8	0,1	456	0,6	21,7	0,8
Summe		56.858	100,0	2306,1	100,0	14.095	100,0	597,2	100,0	70.953	100,0	2.903,3	100,0

Tabelle 15: Entwicklungskategorien Berlin, Stand September 2019

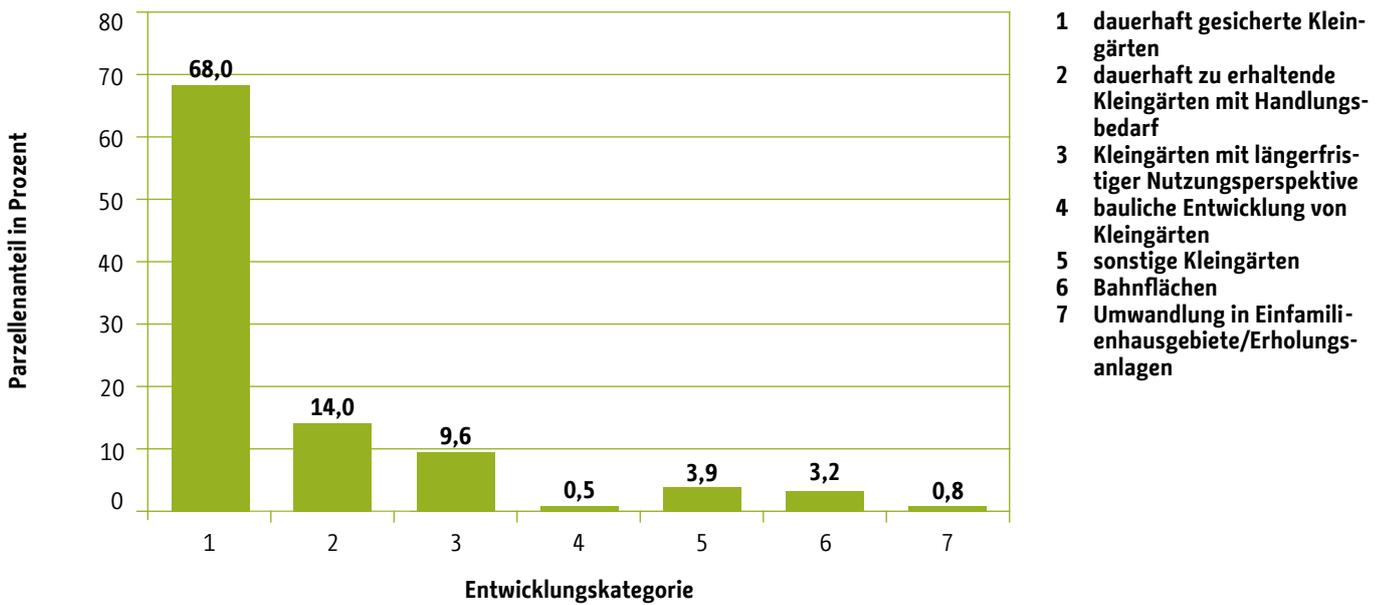
Entwicklungskategorie		Parzellen	Fläche in ha	Flächenanteil in %
1	dauerhaft gesicherte Kleingärten	48.104	1.974,7	68,0
2	dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf	9.744	412,6	14,2
3	Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive	6.934	272,2	9,4
4	bauliche Entwicklung von Kleingärten	454	15,4	0,5
5	sonstige Kleingärten	2.672	112,6	3,9
6	Bahnflächen	2.589	94,1	3,2
7	Umwandlung in Einfamilienhausgebiete/Erholungsanlagen	456	21,7	0,8
gesamt (ohne Ersatzflächen)		70.953	2.903,3	100,0
1E	Ersatzflächen	450	14,5	

Abbildung 38: Entwicklungskategorien und Parzellenanteil, Stand September 2019, 70.953 ausgewertete Parzellen (Gesamtbestand)



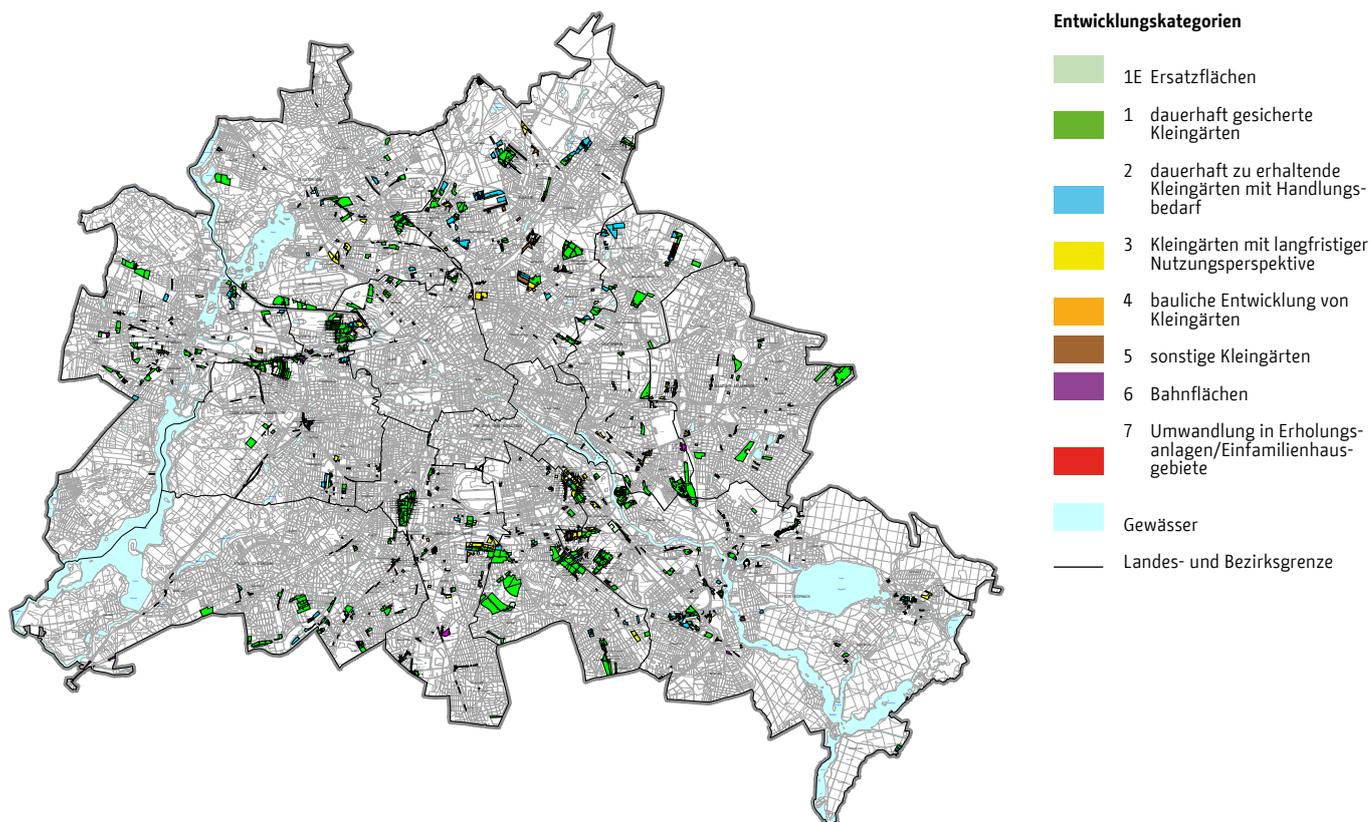
- 1 dauerhaft gesicherte Kleingärten
- 2 dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf
- 3 Kleingärten mit längerfristiger Nutzungsperspektive
- 4 bauliche Entwicklung von Kleingärten
- 5 sonstige Kleingärten
- 6 Bahnflächen
- 7 Umwandlung in Einfamilienhausgebiete/Erholungsanlagen

Abbildung 39: Entwicklungskategorien und Flächenanteil, Stand September 2019, 1.051 ausgewertete (Teil-)Anlagen mit 2.903 Hektar (Gesamtbestand)



- 1 dauerhaft gesicherte Kleingärten
- 2 dauerhaft zu erhaltende Kleingärten mit Handlungsbedarf
- 3 Kleingärten mit längerfristiger Nutzungsperspektive
- 4 bauliche Entwicklung von Kleingärten
- 5 sonstige Kleingärten
- 6 Bahnflächen
- 7 Umwandlung in Einfamilienhausgebiete/Erholungsanlagen

Abbildung 40: Entwicklungskategorien der Kleingartenanlagen (siehe Karte 27 im Anhang)



7.2 Bauliche Inanspruchnahme von Kleingärten

Nach dem aktuellen Stand sind derzeit 82 Prozent der Berliner Kleingartenflächen als gesichert anzusehen. Weitere 9,4 Prozent des Gesamtbestandes sollen nicht vor dem Jahr 2030 in Anspruch genommen werden. Die folgenden Angaben beziehen sich auf bauliche Inanspruchnahmen für soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen.

7.2.1 Soziale Infrastrukturmaßnahmen

Die Bevölkerungsprognose Berlin 2030 geht von einem Wachstum aus. Die Umsetzung des für das Wachstum erforderlichen Wohnungsneubaus hängt vor allem auch vom Nachweis einer ausreichenden Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur ab.

Soziale und grüne Infrastruktur als Planungsgegenstand ist vielgestaltig: Bezogen auf die Versorgung der Berliner*innen mit Wohnfolgeeinrichtungen in den Berliner Bezirken umfasst sie insbesondere Schulen, Kitas, Sportanlagen, Grünflächen, Spielplätze sowie Einrichtungen für die Jugend- und Familienförderung und Einrichtungen für Kultur und Weiterbildung.

Aufgrund der wachsenden Stadt werden in den nächsten Jahren zusätzliche Infrastrukturangebote wie Schulen, Kitas, Sportstätten und öffentliche Grünflächen benötigt. Die Standortplanung dieser Einrichtungen liegt in der Verantwortung der Bezirke, die in den letzten Jahren fachübergreifende Soziale Infrastrukturkonzepte (SIKo) erarbeitet haben und die laufend fortgeschrieben werden. Nach dem derzeitigen Stand der Konzepte werden gegebenenfalls nach Ablauf der Schutzfrist 2020 folgende landeseigene Kleingartenanlagen der Entwicklungskategorie 4 (Tabelle 16) für Vorhaben der sozialen Infrastruktur in Anspruch genommen werden müssen.

Tabelle 16: Kleingartenanlagen, deren Verlust mittelfristig wegen Nutzungsänderungen zu erwarten ist

* Teilfläche einer Kleingartenanlage

Bezirk	KGA-Nr.	KGA-Name	Fläche in m ²	Parzellen	Vorhaben
Mitte	01011	Nordkap	8.150	36	Krankenhausweiterung
	01001	Lehrter Straße*	631	5	A+E Döberitzer Grünzug
Pankow	03022	Hamburg	15.845	37	Erweiterung Kunsthochschule
	03004c	Bornholm II*	2.130	12	Turnhalle
Spandau	05029	Hasenheide IV	6.306	12	Schule, Sport
Steglitz-Zehlendorf	06013	Am Fichtenberg	3.125	16	Schule
	06044	Steglitz West	2.618	7	Kita
Tempelhof-Schöneberg	07011	Borussia	4.094	18	Sportfläche
	07018a,b	Eschenallee*	16.924	52	Kita, Schule
	07022	Feldschlösschen	2.747	11	Spielplatz oder Jugendfreizeiteinrichtung
	07029	Germania	3.228	10	Polizei
	07032	Kaisergarten	5.063	15	Sporthalle
	07039	Morgengrauen	29.097	80	Schule, Kita
	07057b	Wild-West*	1.849	6	Kita und Musikschule
Treptow-Köpenick	09019	Ehrliche Arbeit	5.117	20	Schule
Marzahn-Hellersdorf	10011	Immergrün	7.473	16	Kita
		Summe	114.397	353	

Somit ist derzeit von einem Verlust von 12 landeseigenen Kleingartenanlagen und 4 Teilflächen mit 353 Parzellen und 11,4 Hektar Fläche bis zum Jahr 2030 auszugehen. Die Flächen sollen erst in Anspruch genommen werden, wenn die Finanzierung des Vorhabens gesichert ist und eine konkrete Standortplanung vorliegt.

Im Falle eines nachgewiesenen Bedarfes an weiteren Flächen für die soziale Infrastruktur und einer negativen Prüfung alternativer Flächen muss jedoch eine weitere Inanspruchnahme von Kleingartenanlagen der Entwicklungskategorie 3 vor 2030 in Betracht gezogen werden.

7.2.2 Verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen

Hinzu kommen Kleingärten, die im Zuge von Verkehrsprojekten weichen müssen. Derzeit kann jedoch keine abschließende Gesamtübersicht über die verkehrsplanerischen Maßnahmen gegeben werden, berücksichtigt wird der sich aus dem Stadtentwicklungsplan Verkehr derzeit bekannte Kenntnisstand. Auch ohne explizite Nennung sind daher gegebenenfalls Inanspruchnahmen möglich.

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen könnten Kleingärten betroffen werden, wobei die Anlagen in der Regel nicht vollständig in Anspruch genommen werden müssen. Vielmehr wird es sich oft um Eingriffe in Randbereichen, beispielsweise bei notwendiger Aufweitung der Straßenräume, eine Durchquerung der Anlagen oder eine bauzeitliche Inanspruchnahme von einzelnen Flächen handeln (Tabelle 17).

Tabelle 17: Von verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen betroffene Kleingartenanlagen

Bezirk	Vorhaben	Erläuterung
Pankow	Straßenbahnneubaustrecke Tangentialverbindung Pankow-Heinersdorf – Weißensee Nahverkehrsplan	Es werden gegenwärtig Trassenvarianten untersucht, die die KGA Feuchter Winkel Ost queren. Inwieweit es tatsächlich eine Flächenkonkurrenz zwischen KGA Feuchter Winkel Ost und Straßenbahntrasse geben wird, lässt sich erst mit Feststehen der planerisch zu bevorzugenden Variante sagen. Umsetzung: bis 2026
	Verkehrerschließung Blankenburg und Verkehrslösung Heinersdorf, Netzelement N4	Dient der Erschließung des neuen Wohnungsbaustandortes Blankenburger Süden und einer übergeordneten Verbindungsfunktion zwischen der Bundesstraße 2 und der Pasewalker Straße. Die Erschließung wird derzeit mit der Machbarkeitsuntersuchung „Verkehrerschließung Blankenburg“ erarbeitet. Es soll eine frühe Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden, um alle Planungsvarianten aufzuzeigen. Betroffen sein könnten die KGA Feuchter Winkel West, Grabenwinkel und Dreieck Nord. Umsetzung: ab 2025
Pankow, Reinickendorf	Wiederinbetriebnahme der Heidekrautbahn	Derzeit werden die Planungen vertieft. Vorhabenträger ist die Niederbarnimer Eisenbahn. Umsetzung: Betriebsstufe 1 bis Wilhelmsruh bis 2025, Betriebsstufe 2 nach 2025
Reinickendorf, Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte	Schienenanbindung Urban Tech Republic Tegel und Kurt Schumacher Quartier Nahverkehrsplan	Untersuchungen zur ÖPNV-Verbindung zwischen S-Bahnhof Jungfernhöhe und dem Kurt-Schumacher-Platz laufen. Je nach Ausgang der Untersuchungen könnten die KGA Olbersstraße und Kalowswerder, Jungfernhöhe, Hinckeldey und Rehberge betroffen sein. Umsetzung: bis 2025
Reinickendorf	Schienenanbindung Betriebsbahnhof Tegel Urban Tech Republic zur Insel Gartenfeld (zukünftige Strecke Paulsternstraße – Rathaus Spandau)	Bebauungsplan 12-51 im Verfahren, mögliche Betroffenheiten für die KGA Am Hohenzollernkanal, Vor den Toren III + IV. Umsetzung: bis 2030
Charlottenburg-Wilmersdorf	Neubau Rudolf-Wissel-Brücke und Autobahn-Dreieck Funkturm	Die Vorbereitungen laufen. Betroffen sind circa 78 landeseigene Parzellen der KGA Bleibtreu II und Schleusenland II sowie Gruppen der Bahn-Landwirtschaft. Umsetzung: ab 2023
	zusätzliche Zugänge und Wegeverbindungen S-Bahnhof Westkreuz	Der Bezirk plant eine Wegeverbindung für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Betroffen sind Gruppen der Bahn-Landwirtschaft. Umsetzung: bis 2025
Spandau	Verlängerung der Siemensbahn und öffentliche Personennahverkehr-Erschließung Insel Gartenfeld und Wasserstadt Oberhavel Nahverkehrsplan	Weiterführung der Trasse der sogenannten „Siemensbahn“ und/oder S-Bahn und Straßenbahn. Betroffen wären die KGA Am Rohrdamm (Maximal 52 Parzellen), Haselbusch, Rohrbruchwiesen I/II/III, Rhenania, Salzhof und Kleckersdorf. Umsetzung: bis 2029

Bezirk	Vorhaben	Erläuterung
	Rohrbruchwiesen/Gartenfeld Flächennutzungsplan – Änderungsverfahren	Geplante Straßenverbindung zwischen Wasserstadtbrücke und Gartenfelder Straße. Betroffen sind die KGA Rohrbruchwiesen III und KGA Salzhof. Je nach Trassenführung können auch die KGA Rohrbruchwiesen I + II, sowie Rhenania sowie KGA Haselbusch betroffen sein. Umsetzung: ab 2024
	Ausbau Kladower Damm	Sofern der Kladower Damm in östlicher Richtung verbreitert wird, ist die KGA Havelmathen betroffen (Parkplatz). Umsetzung: ab 2023
Tempelhof-Schöneberg	fernbahnseitiger Wiederaufbau der Dresdner Bahn	Betroffen sein könnten die östlichen Randbereiche des Schöneberger Südgeländes sowie Gruppen der Bahn-Landwirtschaft. Umsetzung: bis 2026
Neukölln, Treptow-Köpenick	Straßenbahnverbindung Hermannplatz – Bahnhof Schöneweide	Eine konkrete Trassenführung ist noch nicht festgelegt. Bei einer Führung durch die Sonnenallee oder Neuköllnische Allee könnten die KGA NCR, Kühler Grund, Friedenstal, Karlsruhe 2 und Mariental 2, Mariengrund, Forsthausallee, Teltowkanal I, An der Südostallee beziehungsweise Rixdorfer Straße – Alter Schalter betroffen sein. Möglich wäre auch eine Führung im Bereich Dammweg, dort wären zahlreiche KGA betroffen. Umsetzung: bis 2035
Treptow-Köpenick	Westumfahrung Bahnhoftsstraße Nahverkehrsplan	Der 1. Bauabschnitt tangiert die KGA Am Bahndamm mit circa 5 Parzellen. Umsetzung: ab 2026
Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg	Inanspruchnahmen für Straßenraumerweiterungen gemäß Mobilitätsgesetz beziehungsweise Berliner Straßengesetz Nahverkehrsplan	Ausbau Radwege Dahlwitzer Straße und Marzahner Chaussee. Festlegungen zu den Abschnitten erfolgen in Absprache mit dem Bezirksamt. Umsetzung: bis 2028

Darüber hinaus bestehen Planungen, zu deren Realisierung derzeit noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können oder die erst zu einem Zeitpunkt nach 2030 absehbar ist (siehe Tabelle 18).

Tabelle 18: Von potenziellen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen betroffene Kleingartenanlagen

Bezirk	Vorhaben	Erläuterung
Mitte, Pankow, Reinickendorf	Verlängerung U-Bahn-Linie U9	Es bestehen planerische Überlegungen zur Verlängerung der U-Bahn Linie U9 vom derzeitigen Endpunkt Osloer Straße in den Bezirk Pankow. Betroffen sein könnten eine Gruppe der Bahn-Landwirtschaft, die KGA Scherbeneck, Sommerglück, Holzweg sowie die KGA Famos und Pankegrund. Aufgrund des frühen Planungsstadiums sind noch keine konkreten Aussagen zur Trassenführung und zur zeitlichen Einordnung möglich.
Pankow, Lichtenberg	Umfahrung jüdischer Friedhof oder Straßenbahnstrecke Michelangelostraße – Weißenseer Weg Flächennutzungsplan	Aktuell keine aktiven Planungen, Maßnahme aber im aktuell gültigen Stadtentwicklungsplan Verkehr enthalten. Betroffen wären die KGA Neues Heim, Grönland, Am Volkspark Prenzlauer Berg und Langes Höhe.
Pankow	Verbindung zwischen Wilhelmsruher Damm und Bundesstraße 96a – Wilhelmsruher Damm Flächennutzungsplan	Optionale Trassenfreihaltung als westliches Endstück der Tangentialen Verbindung Nord (TVN), betroffene KGA sind KGA Rosenthal Nord und gegebenenfalls Fechner (in Reinickendorf).
	Verbindung zwischen Bundesstraße 96a – Wilhelmsruher Damm und Pasewalker Straße Flächennutzungsplan	Maßnahme ist zurückgestellt. Betroffen sein könnten die KGA Daheim II und Nordlicht.
	Straßenverbindung von Karow-Teichberg bis Heinersdorf (Blankenburger Straße) Flächennutzungsplan	Die planerischen Arbeiten ruhen gegenwärtig. Die Trassenwahl hängt eng mit der infrastrukturellen Netzentwicklung im Nord-Osten zusammen und wird derzeit überprüft. Betroffen wäre die KGA Alt-Karow. Derzeit kann keine konkrete Aussage getroffen werden, ob und wann mit dem Ausbau dieser übergeordneten Hauptverkehrsstraße zu rechnen ist.
	Verbindungsstraße zwischen Alt-Karow und Bundesstraße 2 Stadtentwicklungsplan Verkehr	Das Planfeststellungsverfahren läuft. Betroffen wäre die KGA Alt-Karow. Umsetzung: bis 2030
	Durchbindung Schillingweg Flächennutzungsplan	Planung aktuell zurückgestellt, abhängig von Entwicklungen im Wohnungsbau im Umfeld. Betroffen wären die KGA Krugpfuhl, Möllersfelde, Am Koppelgraben, Kapellenweg, Edelweiß und Neuland.
	Verkehrslösung Heinersdorf, Netzelement N3	Planung ist aktuell zurückgestellt. Betroffen wären die KGA Am Steinberg, Grüne Wiese, Freies Land und Hamburg.
	Straßenbahnstrecke in der Prenzlauer Promenade sowie Rad- und Fußverkehrsanlagen zwischen Am Steinberg und Rothenbachstraße	Eine konkrete Trassenführung ist noch nicht festgelegt. Betroffen wäre die KGA Friedrichshöhe, Neu-Hoffungstal, Heinersdorf und gegebenenfalls Feuchter Winkel Ost. Eine zeitliche Einordnung der Maßnahme besteht derzeit nicht.

Bezirk	Vorhaben	Erläuterung
Pankow, Reinickendorf	Straßenbahnstrecke S-Bahnhof Wittenau – Rosenthal Nord	Eine konkrete Trassenführung ist noch nicht festgelegt. Betroffen wären die KGA Rosenthal Nord und Rosenthal Süd sowie die KGA Fechner. Eine zeitliche Einordnung der Maßnahme besteht derzeit nicht.
Reinickendorf	Ausbau der Kremmener Bahn	Derzeit werden verschiedene Varianten untersucht. Betroffen sein könnten Gruppen der Bahn-Landwirtschaft sowie die KGA Einheit II und Dreieck. Eine zeitliche Einordnung ist erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit möglich.
Charlottenburg- Wilmersdorf	U-Bahn-Linie U5-Verlänge- rung Hauptbahnhof – Jung- fernhöhe Flächennutzungsplan	Für die Verlängerung wird derzeit die Trasse freigehalten. Betroffen wären die KGA Gaußstraße, Gerickeshof, Pretoria und Habsburger Ufer, Kalowswerder, Lambertstraße, Olbersstraße, KGA Lehrter Straße. Eine zeitliche Einordnung der Maßnahme besteht derzeit nicht.
Spandau	Verlängerung der U-Bahn- Linie U2 von Ruhleben bis Spandau Flächennutzungsplan	Trassenfreihaltung. Betroffen wären die KGA Sonnenschein, Schlangengraben, Burgwallschanze. Eine zeitliche Einordnung der Maßnahme besteht derzeit nicht.
	Verlängerung der U-Bahn- Linie U7 Spandau in den Be- reich Heerstraße/Rudolf- Wissel-Siedlung beziehungs- weise öffentliche Verkehrs- erschließung der Heerstraße	Für diese Maßnahme wurde bisher keine Verkehrsmittelwahl durchgeführt. Möglich wäre ebenfalls eine Ausführung als Straßenbahnstrecke. Dabei wäre eine Betroffenheit der KGA Lazarusstraße, Schmidt-Knobelsdorff-Straße, Hasenheide I-IV, Heerstraße denkbar. Eine zeitliche Einordnung ist erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit möglich.
	Ausbau der Bahnstrecke Berlin-Spandau – Falkensee – Nauen	Es werden derzeit mehrere Varianten zum Ausbau der Bahnstrecke untersucht. Betroffen wären 3 Gruppen und die KGA Neuland-Staaken der Bahn- Landwirtschaft. Eine zeitliche Einordnung ist erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit möglich.
	S-Bahn-Erschließung Falken- hagener Feld	Betroffen wäre eine Gruppe der Bahn-Landwirtschaft. Umsetzung: nach 2030.
Steglitz- Zehlendorf	Wiederinbetriebnahme Stammbahnzwischen Potsdam und Südkreuz	Derzeit werden verschiedene Varianten untersucht. Inwieweit die Gruppen der Bahn-Landwirtschaft entlang der Strecke betroffen sein könnten, kann erst in weiteren Planungsstadien abgeschätzt werden. Eine zeitliche Einordnung ist erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit möglich.
	zweigleisiger Ausbau Bahnhof Südende – Bahnhof Lichterfelde Ost	Inwieweit die Gruppen der Bahn-Landwirtschaft entlang der Strecke betroffen sein könnten, kann erst in weiteren Planungsstadien abgeschätzt werden. Eine zeitliche Einordnung ist erst nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit möglich.
Treptow-Köpenick	Lückenschluss zwischen Autobahnanschluss Späth- straße und Anschluss Minna- Todenhagen-Brücke Flächennutzungsplan Stadtentwicklungsplan Verkehr	Aktuell werden die planerischen Arbeiten für den gesamten Abschnitt zwischen Bundesstraße 96a und AS Späthstraße der Autobahn 113 wiederaufgenommen. Betroffen sein dürften die KGA Gemütlichkeit III, Holunderbusch, Kuckucksheim II, Lerchenhöhe, Baumfreunde, Britzer Allee, Silberlinde, Südpol, Teltowkanal I und Waldesgrund.

Bezirk	Vorhaben	Erläuterung
Treptow-Köpenick, Pankow	Nahverkehrstangente Karower Kreuz – Wartenberg – Grünau – Flughafen Berlin Brandenburg	Derzeit werden verschiedene Varianten zur Umsetzung untersucht. Betroffen sein könnten je nach Ausführung die KGA Glienicker Straße, Grünau. Zur Errichtung einer Zugbildungsanlage Buchholz im Zusammenhang mit der Tangentialen Verbindung Nord (TVN) wäre gegebenenfalls die KGA Lindenhof teilweise betroffen. Eine zeitliche Einordnung ist abhängig von den Untersuchungen zur technischen Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit.
Lichtenberg	Neubau U-Bahn-Strecke U11 Hauptbahnhof – Marzahn Flächennutzungsplan	Trassenfreihaltung. Je nach Ausführung könnten die KGA Sonnenblume und Weiße Taube betroffen sein. Umsetzung: nach 2030
	weitere Straßenplanungen gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr beziehungsweise Flächennutzungsplan	Tangentialen Verbindung Nord (TVN) (KGA Am Außenring), Straßenverbindung zwischen Blockdammweg und Sewanstraße über Ilsestraße (KGA Ilsegarten, Hochspannung, Bahn-Landwirtschafts-Gruppe) und Umfahrung Lückstraße (KGA Sanssouci). Umsetzung: nach 2030

7.2.3 Kündigungsmanagement

Um einen möglichst reibungslosen Ablauf der Kündigungen zu erreichen, können begleitende Maßnahmen sinnvoll sein, um die Akzeptanz der Kleingärtner*innen zu erhöhen. Die begleitenden Maßnahmen beginnen bereits während der Vorbereitungsphase (zum Beispiel vertrauensvolle Zusammenarbeit, frühzeitigen Einbindung), umfassen die Umsetzungsphase (zum Beispiel rechtzeitige Bereitstellung von Ersatzflächen, bevorzugte Verpachtung von freierwerdenden Parzellen an Räumungsbetroffene in bestehenden Kleingartenanlagen) und reichen bis zur Nachbereitungsphase (zum Beispiel Fachberatung und Anstrengungen zur Vergabe der Parzellen).

Grundsätzlich ist anzustreben, den Kleingartennutzer*innen das Gärtnern möglichst lange bis kurz vor Beginn der Beräumung zu ermöglichen. Lang andauernde Leerstandzeiten vor Beginn der Freimachungsarbeiten stoßen auf Unverständnis der ehemaligen Pächter*innen, führen vielfach zu Vandalismus mit gegebenenfalls unerwünschten Zwischennutzer*innen und lösen unnötige Frustration der Betroffenen hervor, die in der Regel so lange wie möglich auf der Parzelle verbleiben wollen. Die Restnutzungszeit sollte möglichst immer die ganze Sommersaison umfassen, was sich allein aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Anforderungen ohnehin ergibt.

Sofern Pachtverhältnisse auf unbestimmte Zeit zum Zweck der Verwirklichung eines Bauungsplans nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BKleingG gekündigt werden, sind die Grundsätze der Enteignungsentschädigung heranzuziehen. Daraus ergibt sich, dass die Rückgabepflicht nicht die Entfernung der im Rahmen ordnungsgemäßer kleingärtnerischer Nutzung eingebrachten Baulichkeiten, Anpflanzungen oder sonstigen Anlagen umfasst. Die Beräumung hat die Inanspruchnehmerin/der Inanspruchnehmer vorzunehmen beziehungsweise sind die Kosten der Beräumung von ihr/ihm zu tragen (Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 6. Oktober 2015 – 6 U 79/14).

7.3 Neuanlagen und Ersatzflächen

Gemäß den Vorschriften des Bundeskleingartengesetzes ist die Gemeinde im Falle der baulichen Inanspruchnahme von Dauerkleingärten und fiktiven Dauerkleingärten verpflichtet geeignetes Ersatzland bereitzustellen. Geeignet ist es, wenn Bodengüte und Lage und die planungsrechtliche Situation eine kleingärtnerische Nutzung ermöglichen. Kontaminierte oder für andere Zwecke verplante Flächen kommen nicht in Betracht.

Bis 2030 ist mit einer Inanspruchnahme von mindestens 454 Parzellen (EK 4) zuzüglich der von Verkehrsprojekten betroffenen Parzellen auszugehen, für die eine Ersatzlandverpflichtung besteht. Langjährige Erfahrungen zeigen, dass von den Räumungsbetroffenen einer Kleingartenanlage rund ein Drittel aufgibt. Ein weiteres Drittel zieht in bestehende andere Kleingartenanlagen um, nach den Vorschriften des Landes Berlin sind Räumungsbetroffene bevorzugt mit freiwerdenden Parzellen zu versorgen. Für ein Drittel, also mindestens rund 160 Parzellen sind Ersatzgärten neu herzurichten. Folgende Ersatzflächen stehen zur Verfügung (vergleiche auch Abbildung 41):

Tabelle 19: Ersatzflächenstandorte

Bezirk	Name	Fläche in m ²	Anzahl Parzellen
Mitte	Seestraße	1.780	9
Pankow	Hansastraße	18.100	50
	Erweiterung Gartengemeinschaft Buch	4.800	15
Spandau	Erweiterung KGA Hasenheide I-III	3.500	9
	Erweiterung Gustavs Ruh	1.500	4
Tempelhof-Schöneberg	Erweiterung KGA Wildspitz (Ankauf erforderlich)	8.200	34
	Lichtenrader Damm	2.618	9
	Erweiterung KGA Spreewald	3.000	10
Neukölln	Leonberger Ring	27.981	69
Treptow-Köpenick	Friedhof Baumschulenweg	21.000	76
	Köpenicker Straße 53	6.161	20
Marzahn-Hellersdorf	Erweiterung KGA Alt-Hellersdorf	10.000	21
	KGA Dahlwitzer Straße	6.000	20
Reinickendorf	Friedhof Am Fließtal	24.945	83
Summe		139.585	429

Soweit nicht schon durch Bebauungspläne oder anderweitige Untersuchungen vorgegeben, wurde bei der Anzahl möglicher Ersatzparzellen davon ausgegangen, dass neuangelegte Parzellen im Durchschnitt mit 250 Quadratmeter Nettofläche zu veranschlagen sind. Hinzu kommt ein Flächenanteil von 20 Prozent für Gemeinschaftsflächen (Rahmengrün, Wege, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Gemeinschaftshaus etc.), so dass sich eine rechnerische Bruttogröße je Neuparzelle von rund 300 Quadratmeter ergibt.

Damit stehen mittelfristig ausreichend Kleingartenersatzstandorte für die derzeit benannten zu räumenden Kleingartenanlagen oder Teilflächen zur Verfügung. Allerdings sind räumliche Disparitäten zu beachten. Räumungsbetroffene sollten zwar möglichst in räumlicher Nähe mit Ersatz versorgt werden, da laut vorgenommener Analyse die Mehrzahl der Kleingärtner*innen im Umkreis von circa 5 Kilometer um die Kleingartenanlagen wohnt, aufgrund fehlender Flächen werden jedoch auch Ersatzstandorte in weiterer Entfernung angeboten werden müssen.

Für die darüber hinaus noch nicht bezifferbaren zu räumenden Parzellen für verkehrliche Maßnahmen und eventuell noch zu räumende Flächen für soziale Infrastrukturmaßnahmen sowie für Inanspruchnahmen nach dem Jahr 2030, aber auch für die Neuanlage aufgrund des wachsenden Bedarfes müssen weitere Flächen bereitgestellt werden. Es ist daher zu prüfen, inwieweit auf folgenden Flächen Ersatzkleingärten angelegt werden können:

Tabelle 20: Potenzielle Ersatzflächenstandorte

Bezirk	Name	Lage, Bezeichnung	Fläche in m ²	Anzahl möglicher Parzellen
Pankow	Panke-Karow (Ankauf erforderlich)	Schönerlinder Weg	32.512	108
Pankow	Neue Wiesen	Dorfstraße (B 2)	40.975	137
		Summe	73.487	245

Des Weiteren ist zu prüfen, ob sich aufgegebene Teilflächen von Friedhöfen für die Anlage von Kleingärten eignen. Folgende Flächen kommen gemäß Friedhofsentwicklungsplan im Sinne einer grünen Nachnutzung in Betracht:

Tabelle 21: Potenzielle Ersatzflächenstandorte auf aufgegebenen Teilflächen von Friedhöfen

Bezirk	Bezirk/Friedhof	Verfügbarkeit
Mitte	Friedhof Plötzensee	kurzfristig
Tempelhof-Schöneberg	Tempelhofer Parkfriedhof	2027
	Friedhof Schöneberg IV (Priesterweg)	2035
	Ev. Friedhof Mariendorf-Ost	kurzfristig

Um vor allem den aufgrund der wachsenden Stadt steigenden Bedarf an Kleingärten abzusichern, soll zudem bei der Entwicklung von neuen Wohnquartieren die Anlage von gärtnerisch nutzbaren Flächen berücksichtigt werden.

Als weitere Maßnahmen muss der Ankauf von Grundstücken in Betracht gezogen werden.

7.4 Kosten

Die Herrichtung von neuen Kleingartenanlagen kann nicht allein von den Bezirken, bei denen Kleingartenverluste oder aufgrund des Bevölkerungszuwachses hohe Bedarfe entstehen, geschultert werden. Für Flächenankäufe, die Herrichtung von Kleingartenflächen und für finanzielle Aufwendungen im Zusammenhang mit Teilungen großer Parzellen werden zusätzliche Gelder benötigt. Ebenso gilt das für zusätzliches Personal, um die Anstrengungen bei der praktischen Umsetzung auf bezirklicher Ebene zu unterstützen.

Die nachfolgenden Angaben geben den derzeitigen Kenntnisstand aufgrund von Umfragen in und außerhalb Berlins sowie auf Basis der Auswertung von Räumungen und Neuanlagen der letzten Jahre wieder.

Die Entschädigungskosten lagen in den letzten Jahren durchschnittlich bei 7.000 Euro pro Parzelle. Dies ergibt für die derzeit bekannten rund 460 für soziale und verkehrliche Projekte zu räumende Parzellen eine Entschädigungssumme für die betroffenen Parzellen in Höhe von 3,3 Millionen Euro. Werden Anlagen nur teilweise geräumt, sind Erschließungskosten für die Wiederherstellung aller Anschlüsse des restlichen Geländeteils einzuplanen, das sind circa 23.000 Euro pro Anlage. Dazu kommen die Schätzgebühren des Verbandes (3 Prozent der Entschädigungssumme) beziehungsweise der externen Gutachter*innen. Diese Kosten sind in die jeweilige Investitionsmaßnahme einzuplanen.

Für die Herrichtung von neuen Kleingartenanlagen sind durchschnittlich 10.000 Euro pro Kleingartenparzelle (für Planum, Einfriedung, Wegebau, Rahmengrün, Wasser- und Stromanschluss) vorzusehen.

Eine Parzellenteilung ist mit rund 5.000 Euro für Einfriedung, Wegebau und Wasseranschluss zu veranschlagen. Hinzukommen oft Kosten für die Beseitigung von baulichen Anlagen und die Beräumung der Parzellen, die eine Teilung verhindern würden. Diese Kosten können bis zu 20.000 Euro betragen.

Für die Bereitstellung von rund 160 Ersatzparzellen für die gegebenenfalls bis 2030 mindestens zu räumenden 454 Parzellen werden somit 0,8 bis 4,0 Millionen Euro benötigt.

Um den eventuell entstehenden zusätzlichen Bedarf von rund 1.900 Parzellen abzusichern, werden in den nächsten 10 Jahren pro Jahr zwischen 1,0 und 4,8 Millionen Euro benötigt.

Hinzukommen die Planungsleistungen, gegebenenfalls erforderliche Grundstückserwerbskosten, ergänzende Fachgutachten zum Beispiel Boden- und Altlastenuntersuchungen und Sanierungen sowie zusätzliche Personalkosten.

8 Schlussfolgerungen und Maßnahmen

8.1 Flächensicherung von Kleingärten

Als das klassische Sicherungsinstrument wird der Aufstellung von Bebauungsplänen weiterhin eine zentrale Rolle zukommen. Hierzu sind die notwendigen politischen Beschlussfassungen insbesondere auf bezirklicher Ebene herbeizuführen. Die Ausgangslage in den Bezirken ist sehr unterschiedlich, das Handlungserfordernis in den Bezirken unterschiedlich und mit verschiedenen Schwerpunkten ausgestattet.

So hat beispielsweise das Bezirksamt Lichtenberg auf ein entsprechendes Ersuchen der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Ende 2017 beschlossen, für die Kleingartenanlagen im Bezirk entsprechend einer Prioritätenliste Bebauungspläne aufzustellen. Zwischenzeitlich wurden rund ein Dutzend Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Ende Juni 2018 beschloss die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Pankow die langfristige Sicherung der Kleingartenanlagen im Bezirk und beauftragte das Bezirksamt die Aufstellung von Bebauungsplänen für 22 Kleingartenanlagen einzuleiten.

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat unter Zugrundelegung des von der BVV übernommenen Beschlusstextes zum Bürgerbegehren Grünflächen vom März 2017 eine Kategorisierung der potenziell betroffenen Flächen vorgenommen, bei denen vor einer Inanspruchnahme der Flächen eine Beteiligung der BVV erfolgen soll.

Für die landeseigenen Kleingärten der Entwicklungskategorie 2 ist die Änderung der bestehenden Altbebauungspläne für eine dauerhafte Sicherung erforderlich.

In der Entwicklungskategorie 3 sind 20 Kleingartenanlagen enthalten, die im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 als Potenzialfläche mit Prüfauftrag gekennzeichnet sind. Diese Kleingartenanlagen sollen nach Möglichkeit nicht in Anspruch genommen werden. Wenn ein Schutz über das Jahr 2030 hinaus nicht möglich ist, sind Ersatzgärten in räumlicher Nähe zu schaffen. Es ist zu prüfen, inwieweit der erforderliche Wohnungsbau auf anderen Flächen möglich ist. Dazu wird bis Ende des Jahres 2020 ein strukturierter Prüfprozess konzipiert, der zügig Klarheit schaffen soll, ob Wohnungsbaupotenziale nach Auslaufen der Schutzfrist in Anspruch genommen werden müssen beziehungsweise wo Möglichkeiten einer dauerhaften Sicherung bisher ungesicherter landeseigener Kleingärten bestehen. Dabei ist die Notwendigkeit zu berücksichtigen, im Land Berlin in ausreichendem Umfang gemeinwohlorientierten Wohnraum zu errichten. Durch eine aktive Ankaufspolitik müssen zusätzlich neue Grundstücke für Wohnungsbau und Ersatzgärten gewonnen werden.

Die kleingärtnerische Nutzung ist zu fordern und zu fördern. Einer weiteren baulichen Verfestigung sowie immer aufwendigere Ausstattungen von Lauben ist durch ein möglichst konzertiertes Handeln der Vertragspartner*innen energisch entgegenzuwirken. Zu ihrem eigenen Schutz sollten sich Kleingärten deutlich von reinen Freizeitgärten unterscheiden. Das Land Berlin gibt über Verwaltungsvorschriften Muster-Zwischenpachtverträge vor, um eine einheitliche Behandlung der Kleingärtner*innen auf landeseigenen Flächen zu erreichen. Den Bezirksverbänden wird empfohlen, den von den Bezirksämtern vorgeschlagenen Vertragsanpassungen auf der Grundlage des Muster-Zwischenpachtvertrages zuzustimmen und einen einheitlichen Unterpachtvertrag zu verwenden, um das Verständnis bei den Pächter*innen für bestimmte Regelungen zu erhöhen.

Bei Gartenanlagen, die auf Grund der Haltung und des Handelns der Pächter*innen den Bedingungen oder Anforderungen des nicht oder nicht mehr genügen, ist zu prüfen, inwieweit ein Aufrechterhalten des Status einer Kleingartenanlage und damit der Anwendung des Bundeskleingartengesetzes praktikabel und sinnvoll ist.

8.2 Schaffung neuer Kleingartenparzellen

Um über die im Kapitel 7.3 dargestellten Ersatzstandorte hinaus Ersatzgärten zu schaffen, empfehlen sich vor allem Maßnahmen im Bestand. Während die Erweiterung von Kleingartenanlagen nur in wenigen Einzelfällen eine realistische Option ist, liegt ein zentraler Ansatz in der schrittweisen Verkleinerung und Teilung großer Parzellen. Neben langfristig angelegten Umstrukturierungen von Kleingartenanlagen bei Pächterwechseln nach dem Prinzip „aus zwei mach drei“ oder „aus drei mach vier“ sind im Einzelfall auch teilweise oder vollständige Neustrukturierungen von Anlagen zu prüfen. Insbesondere wenn grundlegender Sanierungsbedarf zum Beispiel bei der Wasserversorgung ansteht. Im Rahmen von Modellprojekten sollten Erfahrungen in der Umsetzung gesammelt und übertragbare Lösungswege aufgezeigt werden.

Für Kleingartenanlagen innerhalb oder in der Nähe von öffentlichen Grünanlagen oder großer Anlagenkomplexe ist die Entwicklung sogenannter Kleingartenparks zu prüfen. Auf der Grundlage eines langfristigen Entwicklungskonzeptes werden Kleingartenanlagen und angrenzende Grundstücke in eine zusammenhängende, öffentlich zugängliche Naherholungsfläche mit vielfältigen privat und gemeinschaftlich genutzten Teilflächen umgewandelt. Die Hauptwege sollten ständig für die Allgemeinheit zugänglich sein und die Anlagen um zusätzliche Nutzungsangebote angereichert werden, wie zum Beispiel mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen, Sitzgelegenheiten, Themengärten, Lehrpfaden, Sportanlagen, Nutzflächen und Biotopen. So können Kinder räumlich getrennt vom Straßenverkehr spielen und die Natur erfahren. Schulen und Kindergärten können die Anlagen als Orte des Lernens, Senioren zu sinnvoller Freizeitgestaltung im Garten oder als Treff- und Kommunikationspunkt nutzen.

Neben dieser baulichen Verdichtung sollte es auch Ziel sein, einer „sozialen Verdichtung“ Raum zu geben, im Sinne der gemeinschaftlichen Nutzung von Flächen oder der Verpachtung einer Parzelle an Gruppen von Personen (zum Beispiel mehrere Familien). Auch bei der Planung von neuen Kleingartenanlagen sind neue Trends und Gartenformen zu berücksichtigen. Ziel ist es, in einzelnen Anlagen den unterschiedlichen Anforderungen der Nutzer*innen Rechnung zu tragen. Nachgefragt sind teilweise „andere“ Nutzungsformen wie interkulturelle Gärten, Gemeinschafts- oder Nachbarschaftsgärten, Gärtnern ohne Laube oder auch der Wunsch nach mehreren Nutzer*innen (mehrere Familien, Gruppe) auf einer Parzelle. Daher sollen die Kleingartenparzellen zukünftig eine Nettogröße von maximal 250 Quadratmeter haben. Kleinere Parzellen, Schnuppergärten sowie gemeinschaftlich zu bewirtschaftende Gärten mit und ohne Lauben sind möglich. Die Laubengröße sollte sich nach den Parzellengrößen richten. Kleine Parzellen mit kleineren Lauben öffnen aufgrund niedrigerer Anschaffungskosten und Abstandszahlungen auch wieder verstärkt den Zugang für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zum Kleingarten.

Um dies umzusetzen sind die Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken hinsichtlich der Nutzung und der Größe der Parzellen zu überarbeiten.

Dem Beispiel der Hansestadt Hamburg folgend, kann auch der Ersatz in „geldwerten Leistungen“ vereinbart werden, indem finanzielle Mittel für die Sanierung von Kleingartenanlagen zur Verfügung gestellt werden. Ziel sollte es dabei sein, die Infrastruktur in den bestehenden Anlagen und ihre Einbindung im Berliner Freiraumverbundsystem durch die Herrichtung von Kleingartenparks – auch für die allgemeine Öffentlichkeit – zu verbessern oder neu hergerichtete Kleingartenflächen besonders zu fördern.

Für den Ersatz, die Neuerrichtung und Sanierung von Kleingartenanlagen müssen die erforderlichen finanziellen Mittel bereitgestellt werden.

8.3 Schaffung ergänzender Formen des Gärtnerns

Neuere Formen des Gärtnerns können eine sinnvolle Ergänzung zu den Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz darstellen. Während die Kleingärten in ihrer großen Flächenausdehnung eine wichtige Rolle im Grün- und Freiraumverbund Berlins spielen, bilden die häufig kleinflächigen Urban Gardening Projekte Oasen des Grüns sowie Angebote des selbstbestimmten Gärtnerns in der Innenstadt wie in der Peripherie. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der Gartennutzer*innen mit dem Wunsch nach einem Refugium auf der eigenen Parzelle einerseits und dem gemeinschaftlichen, improvisierten und provisorischen, mobilen Garten andererseits, haben neben- und miteinander ihre Berechtigung.

Das Thema „Gärtnern in der Stadt“ beinhaltet vielfältige Aspekte: kulturelle, soziale, ökologische und viele mehr. So entstanden an diversen Orten der Stadt interkulturelle Gärten, Gemeinschafts- oder Nachbarschaftsgärten, Bauerngärten und weitere, die Ausdruck unterschiedlicher urbaner Lebensstile sind.

Die Ansprüche und Erwartungen der Bevölkerung haben sich gewandelt. Es existiert eine neue Art der Teilhabe an Entscheidungen und der Mitgestaltung der Entwicklung der Stadt. Bürgerschaftliches Engagement greift hier Raum. Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz trägt der Entwicklung des urbanen Gärtnerns in ihrem grünen Leitbild der „Produktiven Landschaft – Berlin selber machen“ der Strategie Stadtlandschaft bereits Rechnung. Räumliche Ansatzpunkte der „Produktiven Landschaft“ sind in der Innenstadt vor allem Brachflächen, Teile von Grünanlagen und der erweiterte Gehwegbereich im öffentlichen Straßenraum. Kleingärten, traditionell landwirtschaftlich genutzte Flächen, Lernorte wie Schulgärten und Waldschulen und Bauerngärten werden ebenso genannt. Der stadtgesellschaftliche Diskurs über Strategien des Miteinanders der unterschiedlichen Akteur*innen mit der öffentlichen Hand, über Organisationsformen und Allianzen soll unterstützt und eine neue Verfahrenskultur entwickelt werden.

Als Beispiel zu nennen sind unter anderem die Allmendegärten auf dem Tempelhofer Feld, die vom Allmende-Kontor gegründet wurden. Im April 2011 entstanden auf einer Fläche von 5.000 Quadratmeter die ersten 10 Hochbeete. Inzwischen bestehen der Garten und seine Gemeinschaft aus mehr als 250 Hochbeeten mit über 500 gärtnernden, selbstorganisierten Menschen. Im Juni 2014 hat sich der Verein „Gemeinschaftsgarten Allmende-Kontor“ gegründet. Das Allmende-Kontor ist das Ergebnis jahrelangen Engagements von Personen aus verschiedenen Gartenprojekten in Berlin. Dabei entstand der Wunsch, eine Anlauf- und Vernetzungsstelle für Gemeinschaftsgärten und urbane Landwirtschaft einzurichten, die auch Wissensspeicher, Lernort, Gerätepool und Saatgutbank sein soll.

Die Berliner Bauerngärten sind dem ökologischen Landbau verpflichtet, sie werden jährlich neu von Bioland und EU-Bio zertifiziert. Seit der Gründung der Berliner Bauerngärten im Jahr 2010 ist es Ziel, die Landwirtschaft näher an den Menschen zu bringen – und das nicht nur im räumlichen Sinne. Da die Verantwortung zur Erzeugung von gesunden Lebensmitteln wieder mehr in der Hand des einzelnen Menschen liegt, werden die Bauerngärten als ein geeignetes Mittel zur Steigerung der Ernährungssouveränität in urbanen Räumen verstanden. Die Standorte sind in Pankow und Spandau. Auch hier übersteigt die Nachfrage das Angebot an Flächen.

Auch für die Wohnungsbaugesellschaften ist das Thema Grün- und Freiflächen sowohl in der Unterhaltung der Wohnungsbestände als auch beim Neubau wichtig für die Wohnzufriedenheit und die laufenden Bewirtschaftungskosten. Zur Stärkung der Identifizierung der Mieter*innen mit ihrem Kiez hat die degewo in den letzten Jahren in Kooperation mit dem Verein Himmelbeet große und kleine Anwohner*innengärten in Berlin zum Beispiel in der Gropiusstadt entwickelt. Die Gärten werden mit regelmäßig stattfindenden Gartensprechstunden und fachlichen Workshops über mehrere Jahre begleitet.

Im Zuge größerer Projekte des Wohnungsneubaus sollte daher auch untersucht werden, inwieweit Angebote zum Gärtnern geschaffen werden können. Dies können neben Kleingärten und Mietergärten auch Gemeinschafts- oder Allmendegärten sein, die ein kompensatorisches Angebot neben klassischen Kleingärten darstellen können.

9 Zusammenfassung und Handlungsgrundsätze

Kleingärten sind ein nicht wegzudenkender Teil der grünen Infrastruktur Berlins. Ihre wichtigen Funktionen für den Naturhaushalt und das soziale Gefüge Berlins werden auch in Zukunft benötigt. Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Berliner Freiraumstruktur, insbesondere der Parks, Wälder, Friedhöfe wie auch der Kleingärten ist Voraussetzung dafür, dass der absehbare Wachstumsprozess der Stadt überhaupt tragfähig und nachhaltig erfolgen kann.

In Berlin gibt es 877 Kleingartenanlagen (KGA) mit 70.953 Parzellen auf rund 2.900 Hektar. Davon sind 57.848 Parzellen auf 2.387 Hektar dauerhaft gesichert oder sollen dauerhaft erhalten bleiben.

Weitere 6.934 Parzellen sollen nicht vor dem Jahr 2030 andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Darunter sind 20 im Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen enthaltene Kleingartenanlagen mit 1.240 Parzellen, für die zu prüfen ist, inwieweit der erforderliche Wohnungsbau auf anderen Flächen möglich ist. Dazu wird bis Ende des Jahres 2020 ein strukturierter Prüfprozess konzipiert, der zügig Klarheit schaffen soll, ob Wohnungsbaupotenziale nach Auslaufen der Schutzfrist in Anspruch genommen werden müssen beziehungsweise wo Möglichkeiten einer dauerhaften Sicherung bisher ungesicherter landeseigener Kleingärten bestehen. Durch eine aktive Ankaufspolitik müssen zusätzlich neue Grundstücke für Wohnungsbau und Ersatzgärten gewonnen werden.

Bis 2030 ist mit einem moderaten Abgang von 454 Parzellen durch die Inanspruchnahme von Kleingärten für die soziale und verkehrliche Infrastruktur zu rechnen. Hinzu kommen gegebenenfalls weitere Flächen für soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen, zu deren Realisierung derzeit noch keine Aussagen getroffen werden können. Dieser Verlust und der daraus resultierende Bedarf soll durch die Bereitstellung von Ersatzflächen, Parzellenteilungen und Umstrukturierungen von Kleingartenanlagen ausgeglichen werden. Um dies zu erreichen ist ein sparsamer Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen erforderlich. Die Parzellengröße wird daher bei Neuanlagen, Parzellenteilungen und Sanierungen wieder auf 250 Quadratmeter beschränkt.

Auch nach Ablauf der Schutzfrist 2020 werden die Flächen nur unter Einhaltung der Kündigungsfristen und Kündigungsvoraussetzungen des BKleingG gekündigt. Die Herausgabe der Parzellen muss erst erfolgen, wenn der Baubeginn beziehungsweise die bauvorbereitenden Maßnahmen unmittelbar bevorstehen.

Problematisch ist die Sicherung der privaten Flächen und der Flächen der Bahn-Landwirtschaft (5.261 Parzellen), da sie entweder bereits in Bebauungsplänen für eine andere Nutzung vorgesehen sind oder nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für eine andere Nutzung in Frage kommen.

Besonderes Augenmerk wird jedoch darauf zu legen sein, die durch die Bevölkerungszunahme bedingt weiter steigende Nachfrage zu befriedigen. Der rechnerische Mehrbedarf liegt berlinweit bis zum Jahr 2030 bei circa 1.900 zusätzlichen Parzellen. Dem zugrunde liegt der Ansatz, dass sich die heutige Versorgung mit Kleingartenparzellen nicht verschlechtern soll.

Bedarf und Nachfrage sind daher regelmäßig durch die Vertragspartner*innen zu dokumentieren. Zu diesem Zweck müssen die Bewerberzahlen zukünftig zentral beim Landesverband Berlin der Gartenfreunde e.V. gemeldet werden. Für eine schnelle und einfache Auswertung ist eine einheitliche Bewerberliste für ganz Berlin notwendig.

Alternative Gartenformen sollen berücksichtigt werden wie zum Beispiel Gemeinschafts- oder Nachbarschaftsgärten, interkulturelle Gärten, Gärtnern ohne Laube oder die Anmietung von Beetflächen im Rahmengrün der Kleingartenanlagen.

Die für die Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Mittel sind im Landeshaushalt einzuplanen.

Der Berliner Kleingartenbestand und die Kleingartenentwicklung werden kontinuierlich fortgeschrieben. Ergeben sich daraus grundlegend veränderte Situationen sind die kleingartenrechtlichen Vorschriften und der Kleingartenentwicklungsplan den Erfordernissen anzupassen.

11 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Ermittlung der Schutzwürdigkeit der Böden von Kleingartenanlagen mittels Überlagerung der Kleingartenanlagen (grün) mit den Flächen der Umweltatlas-Karte 01.13 (Planungshinweise zum Bodenschutz).....	8
Abbildung 2:	Ermittlung der Versorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen mittels Überlagerung der Kleingartenanlagen (rot) mit den Flächen des Landschaftsprogrammes (Programmplan Erholung und Freiraumnutzung) (schwarze Umrandung = Kleingartenanlagen-Umgebung 500 Meter, weitere farbige Flächen = Siedlungsflächen mit der Bewertung der Versorgung)	9
Abbildung 3:	Ermittlung der Entfernung zwischen einer Kleingartenanlage und dem Postleitzahlgebiet des Wohnortes eines Pächters (grün = Kleingartenanlage und deren Schwerpunkt, schwarz = Postleitzahlgebiete und deren Schwerpunkte)	9
Abbildung 4:	Kleingartenanlagen im Freiraumverbund Berlins (siehe Karte 13 im Anhang)	13
Abbildung 5:	Kleingartenanlagen und Einwohnerdichte – Geschosswohnungsbau und andere Bebauung (siehe Karte 14 im Anhang)	15
Abbildung 6:	Lagebeziehung der Kleingärten zu dichten Wohnquartieren	16
Abbildung 7:	Kleingartenanlagen und 20 grüne Hauptwege (siehe Karte 15 im Anhang).....	17
Abbildung 8:	Kleingartenanlagen und die Schutzwürdigkeit der Böden	19
Abbildung 9:	Kleingartenanlagen und die Schutzwürdigkeit der Böden (siehe Karte 16 im Anhang)	20
Abbildung 10:	Kleingartenanlagen und die Versorgung der Quartiere mit wohnungsnahen Grünanlagen	21
Abbildung 11:	Kleingartenanlagen und die Versorgung der Quartiere mit wohnungsnahen Grünanlagen (siehe Karte 17 im Anhang)	22
Abbildung 12:	Einwohnerdichte in der Umgebung von Kleingartenanlagen	23
Abbildung 13:	Einwohner*innen in der Umgebung von Kleingartenanlagen (siehe Karte 18 im Anhang).....	23
Abbildung 14:	Kleingartenanlagen und ihre Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht.....	24
Abbildung 15:	Kleingartenanlagen und ihre Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht (siehe Karte 19 im Anhang)	25
Abbildung 16:	Kleingartenanlagen und stadtklimatischer Luftaustausch (siehe Karte 20 im Anhang).....	26
Abbildung 17:	Bedeutung von Kleingartenanlagen im urbanen Kontext	27
Abbildung 18:	Bedeutung von Kleingartenanlagen im urbanen Kontext (siehe Karte 21 im Anhang).....	28
Abbildung 19:	Kleingartenanlagen der Entwicklungskategorie 3 (Kleingärten mit langfristiger Nutzungsperspektive) und Flächengröße (siehe Karte 22 im Anhang)	29
Abbildung 20:	Kleingartenbestand Berlin nach Eigentum (siehe Karte 23 im Anhang)	31
Abbildung 21:	Kleingartenanlagen (KGA) und Flächengröße, Stand September 2019	32
Abbildung 22:	Kleingartenanlagen und Parzellenzahl, Stand September 2019.....	32

Abbildung 23:	Anteil der durch einen Bebauungsplan gesicherten Kleingartenfläche je Bezirk und Berlin gesamt, Stand September 2019.....	33
Abbildung 24:	Parzellen pro 1.000 Einwohner*innen 2018.....	36
Abbildung 25:	Altersstruktur der Pächter*innen 2017 und der Bevölkerung 2014 (um 3 Jahre verschoben).....	38
Abbildung 26:	Mittleres Alter der Pächter*innen in den Bezirken Berlins	39
Abbildung 27:	Mittleres Alter der Pächter*innen (siehe Karte 24 im Anhang).....	40
Abbildung 28:	Dauer der Pachtverträge.....	41
Abbildung 29:	Mittlere Dauer der Pachtverträge je Bezirk	41
Abbildung 30:	Wohnsitz der Kleingartenpächter*innen Berlins in Prozent aller Pächter*innen auf Basis der Postleitzahlgebiete (siehe Karte 25 im Anhang).....	42
Abbildung 31:	Wohnsitz der Kleingartenpächter*innen Berlins in Prozent der erwachsenen Einwohner*innen der Postleitzahlgebiete (siehe Karte 26 im Anhang).....	43
Abbildung 32:	Entfernung der Kleingartenanlagen vom Wohnsitz der Pächter*innen (nur Wohnsitze in Berlin)	44
Abbildung 33:	Altersverteilung der Kleingartenpächter*innen und der Bewerber*innen	45
Abbildung 34:	Altersverteilung der Kleingartenpächter*innen zum Zeitpunkt der Anpachtung und der Bewerber*innen	46
Abbildung 35:	Anzahl der Kündigungen und neuer Bewerbungen in den Jahren 2011 bis 2015	47
Abbildung 36:	Anzahl der Kündigungen von Pachtverträgen	51
Abbildung 37:	Anzahl der Kündigungen und neuer Bewerbungen in den Jahren 2011 bis 2015	51
Abbildung 38:	Entwicklungskategorien und Parzellenanteil, Stand September 2019, 70.953 ausgewertete Parzellen (Gesamtbestand)	58
Abbildung 39:	Entwicklungskategorien und Flächenanteil, Stand September 2019, 1.051 ausgewertete (Teil-)Anlagen mit 2.903 Hektar (Gesamtbestand).....	58
Abbildung 40:	Entwicklungskategorien der Kleingartenanlagen (siehe Karte 27 im Anhang)	59

12 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Anzahl Parzellen und Zugehörigkeit zum Landesverband der Gartenfreunde e.V.	7
Tabelle 2:	Anzahl und Gültigkeit der Pächterdaten des Landesverbandes der Gartenfreunde e.V.....	7
Tabelle 3:	Anzahl und Gültigkeit der Bewerberdaten des Landesverbandes der Gartenfreunde e.V.....	7
Tabelle 4:	Kleingartenbestand nach Bezirken, Stand September 2019.....	14
Tabelle 5:	Bewertungsmethodik	27
Tabelle 6:	Klassifizierung der Bedeutung von Kleingartenanlagen im urbanen Kontext.....	27
Tabelle 7:	Kleingartenbestand Berlin nach Eigentum und Bezirken, Stand September 2019	30
Tabelle 8:	Kleingärten und Anteil an Dauerkleingärten mit festgesetztem Bebauungsplan, Stand September 2019.....	33
Tabelle 9:	Parzellenbestand und Versorgung nach Einwohner*innen und Bezirken	35
Tabelle 10:	Kleingartenanlagen im Berliner Umland, Stand November 2018	37
Tabelle 11:	Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019.....	49
Tabelle 12:	Gegenüberstellung der bisherigen Sicherungsstufen (KEP 2004) und neuen Entwicklungskategorien	54
Tabelle 13:	Tabellarische Übersicht zum Konzept der neuen Entwicklungskategorien für die Berliner Kleingartenanlagen	56
Tabelle 14:	Planungsbilanz nach Entwicklungskategorien, Stand September 2019	57
Tabelle 15:	Entwicklungskategorien Berlin, Stand September 2019	57
Tabelle 16:	Kleingartenanlagen, deren Verlust mittelfristig wegen Nutzungsänderungen zu erwarten ist.....	60
Tabelle 17:	Von verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen betroffene Kleingartenanlagen	61
Tabelle 18:	Von potenziellen verkehrlichen Infrastrukturmaßnahmen betroffene Kleingartenanlagen	63
Tabelle 19:	Ersatzflächenstandorte.....	66
Tabelle 20:	Potenzielle Ersatzflächenstandorte.....	67
Tabelle 21:	Potenzielle Ersatzflächenstandorte auf aufgegebenen Teilflächen von Friedhöfen	67

13 Quellenverzeichnis

- Kleingartenbestand Berlin Stand September 2019

Landesverband Berlin der Gartenfreunde e. V.

- Kleingartenbestand Berlin, Stand 21. Dezember 2017, Stichtag 1. Januar 2017

Bezirksverband der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V.

- Kleingartenbestand, Stand 18. September 2018

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

- Evaluierung der Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke, 2017
- Kleingärten im Land Berlin – Konzept zur Überarbeitung des Kleingartenentwicklungsplans Berlin, Mai 2015

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

- Blockkarte 1 : 5.000 (ISU5, Raumbezug Umweltatlas 2015)
- Postleitzahlen, Stand 31.12.2015, Urheber: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Umweltatlas Berlin, Grün- und Freiflächenbestand 2015, Karte 06.02
- Umweltatlas Berlin, Planungshinweise zum Bodenschutz, Karte 01.13 (Ausgabe 2018)
- Umweltatlas Berlin, Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 – Hauptkarte, Karte 04.11
- Umweltatlas Berlin, Einwohnerdichte 2017, Karte 06.06, Stand 31. Dezember 2017, Urheber: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Umweltatlas Berlin, Stadtstruktur, Karte 06.07, Stand Juni 2016

Geoportal Berlin

- Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze), Stand 23. Mai 2018
- Friedhofsbestand Berlin, Stand 12. Juli 2017
- Verwaltungseinheiten der Berliner Forsten, Holzboden, Stand 1. Oktober 2014
- ALKIS Berlin, Land und Bezirke, Stand 14. Juli 2017
- Übersichtskarte von Berlin 1 : 50.000 (ÜK50), Stand 1. Juni 2014
- LaPro Beschlussfassung: Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan), Stand 2016

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 5 – hj 1 / 14, Stand 30. Juni 2014
- Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 5 – hj 1 / 19, Stand 30. Juni 2019

Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2015

- Einwohnerzahl je Hektar, Zensus 2011

OpenStreetMap-Mitwirkende (www.openstreetmap.org/copyright)

- Postleitzahl-Bezirke, Stand 1. Februar 2018

Gesetze und Verwaltungsvorschriften

- Bundeskleingartengesetz – BKleingG – vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15. Dezember 2009 (ABl. Nr. 58 vom 30. Dezember 2009, S. 2835)
- Verwaltungsvorschriften über die Anerkennung und Überwachung der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit vom 15. September 2009 (ABl. Nr. 45 vom 2. Oktober 2009, S. 2310)
- Verwaltungsvorschriften für die Ermittlung der Entschädigung bei Räumung von landeseigenen kleingärtnerisch genutzten Grundstücken vom 11. Dezember 2018 (ABl. Nr. 52 vom 28. Dezember 2018, S. 7196)

<https://www.berlin.de/sen/uvk/service/rechtsvorschriften/natur-und-gruen/stadtgruen/#kleingarten>

14 Abkürzungsverzeichnis

AB	Außenbereich (§35 BauGB)
Abl.	Amtsblatt für Berlin
AfS	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
B-Plan	Bebauungsplan
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BLW	Bahn-Landwirtschaft
BNPL	Baunutzungsplan
B-Plan	Bebauungsplan
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
DB	Deutsche Bahn
DB AG	Deutsche Bahn AG
DKG	Dauerkleingartenanlage
EK	Entwicklungskategorie
e.V.	eingetragener Verein
EW	Einwohner*innen
FFH	Flora-Fauna-Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
GIS	Geografisches Informationssystem
GRIS	Grünflächeninformationssystem
ha	Hektar
JFE	Jugendfreizeiteinrichtung
KEP	Kleingartenentwicklungsplan
KGA	Kleingartenanlage
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
LaPro	Landschaftsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NABU	Naturschutzbund Deutschland
NSG	Naturschutzgebiet
NVP	Nahverkehrsplan
SIKo	Soziales Infrastruktur-Konzept
SPA	Special-Protection-Areas
StEP	Stadtentwicklungsplan (Wohnen, Verkehr, Wirtschaft)
TVN	Tangentiale Verbindung Nord

Impressum

Auftraggeberin:

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz
Referat Freiraumplanung und Stadtgrün – III C

Koordination:

Beate Wimmer

Inhalte und Bearbeitung:

PLANUNGSGRUPPE CASSENS + SIEWERT
Landschaftsplaner · Landschaftsarchitekten
Streitstraße 13
13587 Berlin
Telefon (030) 261 77 97
Wolfram Siewert
Josef Gerstenberg

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin
Katharinenstraße 19-20
10711 Berlin
Gaby Morr
Michael Altenberend

Berlin, August 2020