

Sanierung Altstadt der Lutherstadt Wittenberg

Entwicklungskonzept für die Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ in der historischen Wallanlage

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ausgangsbedingungen	3
2. Geschichte	5
3. Bestandssituation, Konflikte und Potentiale	7
4. Vertrags- und rechtliche Grundlagen	11
5. Ziele des Konzeptes	12
6. Maßnahmenübersicht	14
7. Umsetzung / Zeitrahmen	17
8. Kosten	18

Planverzeichnis

Bestandsplan	1:1000
Konflikte	o.M.
Konflikte Sichtbeziehungen	o.M.
Maßnahmenplan	1:1000
Gestaltungskonzept	1:1000

Impressum

Erarbeitet im Auftrag
Lutherstadt Wittenberg

Lutherstraße 56
06880 Lutherstadt Wittenberg

FON +49 3491 421-0
MAIL buergerbuero@wittenberg.de
WEB www.wittenberg.de

Erarbeitet durch
SALEG
Sachsen-Anhaltinische
Landesentwicklungsgesellschaft mbH

Turmschanzenstraße 26
39114 Magdeburg

FON +49 391 8503-3
MAIL info@saleg.de
WEB www.saleg.de

1. Anlass und Ausgangsbedingungen

Anlass für die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für die Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ geben die übergeordneten städtebaulichen Planungen, wie der Flächennutzungsplan, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „ISEK 2030+“, der „Rahmenplan Altstadt“ und das „Grünplanerische Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet Altstadt einschließlich Wallanlagen“.

Die unmittelbar an die bebaute Altstadt angrenzende Kleingartenanlage soll laut Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans: „... in einen Kleingartenpark umgewandelt werden, der eine öffentliche Nutzung als auch die private, kleingärtnerische Nutzung vereint. Der gestalterische Bruch innerhalb des Gesamtgefüges der historischen und denkmalgeschützten Parkanlagen der ehemaligen Wallanlagen soll u. a. durch die Schaffung von öffentlichen Wegebeziehungen und Aufenthaltsmöglichkeiten, durch die Aufwertung des Uferbereiches des Stadtgrabenteiches unter Beachtung der denkmalpflegerischen Zielsetzungen aufgehoben werden, bei gleichzeitigem Erhalt kompakter Bereiche der KGA.“

Im Zuge der Aufstellung des ISEKs für die Lutherstadt Wittenberg wurden als Entwicklungsziel für das Kleingartengebiet ein Teilrückbau der Anlage und die Herstellung einer öffentlichen Durchgrünung definiert.

Im Rahmenplan Altstadt aus dem Jahr 1996 wird für die Wallanlagen die Schaffung einer attraktiven und geschlossenen Fußwegeverbindung um die Altstadt herum als Entwicklungsziel formuliert. Die Fortschreibung des Rahmenplans aus dem Jahr 2007 beschreibt für die Parkanlagen der ehemaligen Wallanlagen das Ziel, gemeinschaftlich nutzbare Freizeit- und Erholungsflächen zu sichern, zu erhalten und wo Defizite bestehen, wiederherzustellen. Großer Stellenwert wird auf die Vernetzung zwischen öffentlichem Grünraum und Stadtraum und einer Verknüpfung zwischen Altstadt und Gesamtstadt gelegt.

Im Auftrag der Lutherstadt Wittenberg wurde im Jahr 1992 ein Grünplanerisches Entwicklungskonzept für die Wallanlagen erarbeitet, dessen Ziele in den Rahmenplan Altstadt eingeflossen sind. Dieses Entwicklungskonzept wurde fortgeschrieben und seit 2012 liegt eine umfassende Konzeption als Arbeitsstand vor, die aktuell nochmals angepasst wird und Ende 2021 zum Stadtratsbeschluss geführt werden soll.

Damit ist die Aufgabenstellung für das hier vorliegende Entwicklungskonzept umrissen und somit ist die Frage zu beantworten, wie dies in ein räumliches und gestalterisches Konzept umgesetzt werden kann.

Die Ausgangsbedingungen und Problemstellungen können folgendermaßen beschrieben werden.

Die südlich der Altstadt gelegenen Abschnitte der historischen Wallanlagen sind geprägt von überwiegend stark funktionalisierten Nutzungen, die einer öffentlichen Nutzung und Durchwegung entgegenstehen. (vgl. Lageplan Konflikte)

Vor diesem Hintergrund hat die Lutherstadt Wittenberg bereits in der Vergangenheit die grünplanerischen Entwicklungskonzepte erstellt, um Ideen und Möglichkeiten für die Zukunft der historischen Wallanlagen in diesen Bereichen zu erarbeiten und abwägen zu können. Darüber hinaus sollten die Konzepte zu einer Verbesserung der räumlichen Qualität der historischen Wallanlage beitragen. Dies ist insofern von herausragender Bedeutung, da sich die Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ in der unmittelbaren Nachbarschaft der UNESCO-Welterbestätten befindet. (vgl. Lageplan Konflikte).

Dabei war vielfach Gegenstand der Diskussion, in welchem Maße einerseits der offene Charakter dieses Abschnittes der historischen Wallanlagen hergestellt und andererseits der Fortbestand der Kleingartenanlage gesichert werden kann. (vgl. zur jetzigen Ausdehnung der Kleingartenanlage Lageplan Bestand).

Gegenwärtig ist in dieser Hinsicht festzustellen, dass die Anlage zwar Durchgänge erlaubt, gleichzeitig aber durch den teilöffentlichen Charakter der zugänglichen Bereiche Unsicherheiten entstehen, ob hier die Nutzungen überhaupt zulässig sind.

Der Wert von Kleingärten ist der Lutherstadt Wittenberg sehr bewusst und die Gärten werden als hohes Gut angesehen. Die Stadt hat daher ein gesamtstädtisches Kleingartenentwicklungskonzept erarbeitet, welches seit Januar 2019 vorliegt. Das Konzept ist in enger Zusammenarbeit mit dem Kreisverband der Gartenfreunde Wittenberg und unter Zuarbeit der Vereine entstanden und stellt die Grundlage für zukünftiges und weitsichtiges Handeln im Bereich des Kleingartenwesens der Stadt dar.

So ist die Bedeutung der Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ mit ihren sozialen Funktionen, individuellen Nutzungen und Verfügbarkeiten zu würdigen. Aus der stadträumlichen Lage der Kleingartenanlage zur dichtbebauten Altstadt ist gleichzeitig abzuleiten, dass Defizite bei der Versorgung der Altstadt mit privatem Freiraum mit der Kleingartenanlage in unmittelbarer Nähe zu den Wohnstandorten in der Altstadt kompensiert werden.

Die Lutherstadt Wittenberg steht an dieser Stelle vor der großen Herausforderung, viele unterschiedliche Belange aus Sicht der Stadtentwicklung, Stadtsanierung, Denkmalpflege, Ökologie, des Naturschutzes, des Tourismus und sozialen Aspekten zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen.

Vor diesem Hintergrund zeigt das vorliegende Konzept eine Freiraumentwicklung für den Bereich der Kleingartenanlage auf, der neben der Öffnung der Anlage für die Öffentlichkeit, einen Bestand der Kleingartenanlage sichert.

2. Geschichte

Das Gelände der Kleingartenanlage gehörte zum südlichen Areal der Wittenberger Stadtbefestigung, die sich im 15. Jahrhundert aus einer einfachen Maueranlage zu einer starken Befestigung mit Rondells, Bastionen, Wall und Graben entwickelte. Der an dieser Stelle sehr aufgeweitete Stadtgraben bildete die Grundlage für den heutigen Stadtgrabenteich.

Im Jahre 1873 befahl Kaiser Wilhelms der I. die Entfestigung der Stadt Wittenberg. Anstelle der einstigen Wallanlagen entstanden unter Leitung von zunächst Fritz Eunicke und später Paul Leonhardt abschnittsweise städtische Parkanlagen in Form eines Grünen Rings um die Altstadt nach Vorbild englischer Landschaftsparks und der um 1900 aufkommenden Volksparkbewegung.

Durch häufige Überflutungen bei Elbhochwasser war der Bereich am südlichen Stadtgraben sehr sumpfig. Etwa ab 1903 begann die Stadt mit der Aufschüttung des Geländes mit Müll und Schutt unter Leitung der Bauverwaltung. Dazu schreibt Paul Leonhardt 1928 rückblickend auf die damaligen Entwicklungen in seinem Bericht „Aus der Geschichte der Wittenberger Promenadenkommission: *„Der südliche Stadtteil vom Elbtor nach dem Elstertor zu, und zwar der Teil von der Bräse bis zum sog. „Lautersteg“ [...] wurde seit einer Reihe von Jahren mit Müll und Schutt [...] aufgehöhht, um die dortigen Sümpfe zu beseitigen. Da nun diese Schüttungen mehr und mehr fortgeschritten waren und aus der*

Bürgerschaft heraus vielfach der Wunsch geäußert wurde, auch diesen Teil mit Anlagen zu versehen, so fasste ich den Entschluss, einen Plan darüber anzufertigen, wie ich mir die Herstellung dieses Stadt- oder Volksgartens; da dieser Teil hierzu in Aussicht genommen war, gedacht habe, gleichzeitig Raum für größere Sport- und Spielplätze bzw. die Benutzung der Wasserflächen zur Einrichtung von Gondelfahrten und Eisflächen gewährleisten sollte. Mit der hierzu erforderlichen Beschreibung überreichte ich diese am 12. Januar 1909 den städtischen Behörden, welche hiervon Kenntnis nahmen und ihre Zustimmung zur Ausführung der dazu nötigen Arbeiten grundsätzlich erteilten.“ Weiterhin schreibt er, den zukünftigen Promenadenabschnitt um den See herum, möglichst naturnah belassen zu wollen: „Der größte Teil hiervon soll aber mit den vorhandenen Wasserflächen und Schilfpartien, worin hunderte von Wildenten nisten, als Naturdenkmal und das Gesamtstädtebild, welches vom Eisenbahngelände aus einen malerischen Anblick gewährt, erhalten bleiben.“

Im 2. Weltkrieg wurde insbesondere das Gelände um den Stadtgrabenteich stark in Mitleidenschaft gezogen und tiefe Krater durchzogen 1945 das Gelände. Um die Versorgung der Wittenberger Bevölkerung in den Nachkriegsjahren zu sichern, wurden in städtischen Parkanlagen Grabelandflächen vergeben, so u.a. vor dem Schloss, auf der Andreasbreite und ebenfalls am südlichen Stadtgraben.

Als die Ernährungslage sich besserte, wurden die Grabeländer wieder in Parkanlagen umgewandelt. Nur im Abschnitt „südlicher Stadtgraben“ blieb dies erfolglos. Pächter bzw. Nutzer wehrten sich unablässig gegen die Räumung der Anlage, wie der ehemalige Leiter der Wittenberger Stadtgartenverwaltung, Herr Twocke, am 13.08.1956 in einem Zeitungsartikel beschrieb. Trotz Festlegungen zur Auflösung der Kleingartenanlage wollten die Nutzer das Land nicht verlassen. Später wurden Bäume gepflanzt und Gartenlauben, auch feste Häuser, entgegen des eigentlichen Verbots gebaut. Da sich die Kleingartenbewegung zu jener Zeit in der damaligen DDR zu einer Hauptangelegenheit der Politik entwickelte, wurde im Endeffekt das Areal den städtischen Anlagen entzogen und die Gärten blieben.

Das gesamte Gelände am Stadtgrabenteich wurde nach dem 2. Weltkrieg nochmals aufgefüllt, um die Fläche einzuebnen und überhaupt eine gärtnerische Nutzung möglich zu machen. Auch wurde die um 1945 immer noch intakte Mauer von der Bastion Donnersberg größtenteils eingeschüttet und ist heute nur noch in Resten an einigen Stellen innerhalb der Gartenanlage erkennbar. Die historischen Konturen sind heute noch

durch die Überbleibsel des ehemaligen Verbindungsweges von der Wallstraße in Richtung Sedanstraße (heute Kurfürstenring) sowie durch die Grundstücksgrenzen der Kleingärten erhalten – dazu zählen auch die schon erwähnten Reste der Bastionsmauer (aus: Grünplanerische Rahmenkonzeption für das Sanierungsgebiet Altstadt einschließlich Wallanlagen, Büro Franz, 2011).

3. Bestandsituation, Konflikte und Potentiale

Lage / Erschließung / Gesamtstruktur

Die Kleingartenanlage ist Bestandteil der historischen Wallanlagen der Lutherstadt Wittenberg und damit in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt mit seinen herausragenden Welterbestätten der Reformation, hier insbesondere Lutherhaus, Cranachhaus, aber auch Leucorea und Augusteum.

Die Anlage bietet 108 Kleingartenparzellen sowie 2 Pachtgärten (nicht zum Verein gehörig) und ist auf kurzen Wegen erreichbar. Abstellmöglichkeiten für PKWs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Inneren der Anlage befinden sich öffentlich nutzbare Flächen und der Stadtgrabenteich. Damit ist die Anlage vergleichsweise als gut strukturiert und stark durchgrünt einzuschätzen.

Die öffentlichen Freiräume in der Anlage und der Stadtgrabenteich sind für Ortsunkundige nicht zu erkennen.

Die Kleingartenanlage und auch das angrenzende Arthur-Lambert-Stadion unterbrechen den öffentlich nutzbaren Wallanlagenring um die Altstadt. Die Gestaltung der öffentlichen Freiräume beschränkt sich auf gepflegte Rasenflächen und Bäume und Gehölzgruppen ohne weitere Nutzungsangebote für öffentliche Nutzungen.

Allein aus der Lage zur Altstadt und zu den Welterbestätten birgt dieser Abschnitt der Wallanlagen mit seiner ausgedehnten Wasserfläche ein erhebliches Entwicklungspotential im Hinblick auf öffentliche Nutzungsmöglichkeiten im Freiraum, auf die Herstellung von Sichtbeziehungen und auf die Aufwertung der Gestaltung.

Insgesamt bewirkt die Anlage heute einen gestalterischen Bruch innerhalb des Gesamtgefüges der historischen und denkmalgeschützten Wallanlagen und widerspricht den

denkmalpflegerischen Zielsetzungen für die Wallanlagen eines geschlossenen öffentlich nutzbaren Grüngürtels um die Altstadt.

Der Wallanlagenrundweg um die Altstadt wird unterbrochen.

Der Umgebungsschutz zu den Welterbestätten ist nicht gegeben.

Vereinzelt überlagern Gartenparzellen benachbarte Flurstücke, so an der ehemaligen Musikschule und dem ehemaligen Gesundheitsamt oder am Kurfürstenring.

Gebäude

Das vorhandene Vereinsgebäude mit ehemaliger Gaststätte und Kegelbahn ist heute nur noch zum Teil in Nutzung, der bauliche Zustand lässt eine wirtschaftliche Sanierung nicht zu. Somit bietet die Baulichkeit heute keine Anziehungskraft mehr für die Öffentlichkeit. Langfristig bedeutet dies einen Abriss oder Neubau, beides kann aber vom Verein finanziell nicht realisiert werden. Mit einer öffentlichen Förderung könnten sich Möglichkeiten für einen attraktiven Neubau am Teich eröffnen.

Das Pumpenhaus für den Brauchwasserbrunnen bedarf ebenfalls einer Sanierung oder eines Neubaus.

Kleingartenverein / Gärten

Der Verein ist aktiv und intakt. Nach Angaben des Vereins ist die Altersstruktur der Vereinsmitglieder gemischt. Viele Familien mit Kindern sind Mitglieder. Die Anlage bietet damit einen hohen soziokulturellen Wert für ihre Mitglieder. Die gärtnerische Nutzung der Parzellen bietet im Rahmen der Gartenordnung freie Entfaltungsmöglichkeiten und ein Refugium für selbstbestimmte individuelle Verwirklichung.

Dies spiegelt sich auch in der Vielfalt der gärtnerischen Nutzungen der Parzellen wieder.

Für die Parzellen bestehen Strom, Trinkwasser und Brauchwasseranschlüsse, die in Eigenregie verlegt worden sind und heutigen Ansprüchen langfristig nicht mehr genügen. Anschlüsse für Schmutzwasser bestehen nicht.

Die Einfriedungen der Parzellen und die Lauben wurden über einen langen Zeitraum errichtet. Sie bieten teilweise kein ansprechendes Erscheinungsbild. Erforderliche Investitionen wären von den Pächtern zu erbringen und bedeuten einen erheblichen Investitionsbedarf.

Nur aus der Entwicklungsgeschichte der Anlage erklärt sich die Ausrichtung der Gartenlauben auf der Südseite des Teiches, abgewandt vom Gewässer, und der Parzellenzuschnitt, der in diesem Abschnitt der Anlage sehr schmal und langgezogen ist.

Die Parzellen in der Anlage sind komplett verpachtet. Es besteht eine recht hohe Fluktuation, die Neuverpachtung der Parzellen können jedoch nach Aussage des Vereins im Allgemeinen kurzfristig erfolgen.

Wege, Eingänge

Zwar bestehen einige Zugangsmöglichkeiten in die Anlage, insgesamt bietet die Kleingartenanlage aber kein offenes Erscheinungsbild und macht einen eher abgeschlossenen Eindruck.

Die Wege sind im Allgemeinen unbefestigt und wenn, dann nur sehr einfach mit sandgeschlämmten Schotterdecken befestigt und für öffentliche Nutzungen sehr schmal. Letzteres trifft insbesondere für den Weg auf der Südseite des Stadtgrabenteiches zu.

Für notwendige Unterhaltungsarbeiten am Stadtgrabenteich wurden bereits am südwestlichen Zugang Wegeverbreiterungen im Rahmen des 1. Bauabschnittes zur Entschlammung des Teiches durchgeführt und angrenzende Einfriedungen erneuert.

Für Pflegemaßnahmen an Gehölzen, die der Herstellung der Verkehrssicherheit dienen, bestehen vielfach keine ausreichenden Zufahrtsmöglichkeiten.

Gewässer

Der Stadtgrabenteich bietet die größte Wasserfläche innerhalb der Wallanlagen in unmittelbarer Nähe zur Altstadt und ist ein bedeutendes Entwicklungspotential für das Gesamtareal.

Mangelnde Unterhaltungsmaßnahmen, Masseneinträge aus der Hochwassersituation 2013 und die Trockenheit der letzten beiden Jahre führten zu einer erheblichen Verschlammung und zum periodischen Trockenfallen des Teiches.

Die möglicherweise künftig geringeren zu erwartenden Niederschläge können bedeuten, dass der Teich in seiner jetzigen Ausdehnung langfristig nicht zu halten ist. Dies bedarf allerdings ebenfalls weiterführender Untersuchungen.

Der Stadtgraben ist innerhalb der Anlage verrohrt. Voruntersuchungen zur Offenlegung und Renaturierung eines Abschnittes liegen bereits vor. Aufgrund der Tiefenlage des Grabens, verursacht durch die umfangreichen Auffüllungen des Geländes, bedarf diese Maßnahme vertiefender Untersuchungen.

Eine Verbesserung der Spielräume für eine Offenlegung könnten sich aus dem Abriss des Vereinsgebäudes und der Neuerrichtung mit einem größeren Abstand zum Grabenverlauf ergeben.

Vegetation

Bedingt durch die schlechte Erreichbarkeit ist der Baumbestand in den öffentlichen Anlagenbestandteilen durch die Lutherstadt Wittenberg nicht erfasst. Es bestehen Probleme im Hinblick auf Verkehrssicherheit. Zudem deutet die Artenzusammensetzung der Gehölze auf eine Ausdehnung von Neophyten hin.

Somit bestehen wesentliche Potentiale zur Entwicklung vielfältiger Gehölzstrukturen.

Umweltbelange

Die Gesamtanlage kann bei extremen Elbhochwasser durch Rückstau bzw. aufsteigendes Grundwasser überflutet werden.

Das ursprüngliche Geländeniveau wurde – wie in der Gesamtstadt insgesamt – durch Überschüttungen immer wieder angehoben. Im Bereich der Kleingartenanlage erfolgte dies zuletzt nach dem 2. Weltkrieg, bevor das Gelände gärtnerisch genutzt wurde. Über die Zusammensetzung der Auffüllungen besteht Kenntnis, dass auch Schutt, Müll und Abfälle verfüllt wurden. Solange keine Aufgrabungen erfolgen, ist dieser

Sachverhalt eher unproblematisch, bei Auskofferungen ist ggf. mit Bodenbelastungen und Abfall zu rechnen.

Bauhistorische Bedeutung

Historisch betrachtet ist die Anlage innerhalb der ehemaligen Befestigungsanlagen von Wittenberg gelegen. Hier existierte zum einen das freie profilierte Schussfeld vor der Stadt und zum anderen die baulichen Bestandteile der Befestigungsanlagen. Bedeutendes Zeugnis dieser Entwicklungsphase der Stadt ist der Verlauf der Bastion Donnersberg.

Relikte von diesen Befestigungsmauern und auch von Bodenprofilierungen sind heute in einem ehemals außerhalb der Vereinsanlage sich befindenden Garten sichtbar und bauhistorisch sowie stadtgeschichtlich von großer Bedeutung.

Eine Rekonstruktion von Verlauf und Befestigungsmauer der Bastion bietet erhebliche Potentiale und kann als Zeichen der Stadtgeschichte künftig sichtbar gemacht werden.

4. Vertrags- und rechtliche Grundlagen

Der Kleingartenverein „Am Stadtgraben“ ist Mitglied im Kreisverband der Gartenfreunde Wittenberg e.V. Dem Verband gehören insgesamt 69 Vereine an, davon befinden sich 26 Kleingartenanlagen im Stadtgebiet der Lutherstadt Wittenberg. Für die Verpachtung der stadteigenen Grundstücke zur kleingärtnerischen Nutzung besteht zwischen der Lutherstadt Wittenberg und dem Kreisverband der Gartenfreunde Wittenberg e.V. seit 1993 ein Generalpachtvertrag. Der Kreisverband hat wiederum Einzelverträge mit den jeweiligen Kleingartenvereinen geschlossen. Die Gärten unterliegen dem Bundeskleingartengesetz in seiner jeweils gültigen Fassung. Durch die gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben sind die Kleingärtner an entsprechende Rechten und Pflichten gebunden.

5. Ziele des Konzeptes

Das Konzept eröffnet die Möglichkeiten zur Umsetzung folgender Zielstellungen:

Öffentliches Grün

- Herstellung von Öffentlichkeit und Erlebbarkeit sowie Durchwegungen unter Berücksichtigung der Verknüpfung mit den Wallanlagen und historischer Wegeverläufe
- Gestaltung eines Kleingartenparks, der private und öffentliche Nutzungen vereint
- Lückenschluss des Wallanlagenrundweges unter Berücksichtigung der Verknüpfung mit der Altstadt der Lutherstadt Wittenberg
- Herstellung von Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Freiraum
- Neubau eines vielfältig nutzbaren Gebäudes am Teich für Café / Bistro, Freisitz am Stadtgrabenteich, diversen Abstellräumen und Vereinsräumen
- Herstellung von Sichtbeziehungen zum Stadtgrabenteich
- Berücksichtigung und Bewahrung historischer Strukturen
- Gestaltung eines angemessenen Umfeldes zu den UNESCO-Welterbestätten

Kleingärten

- Erhalt kompakter Bereiche der Kleingartenanlage innerhalb des Kleingartenparks
- Ertüchtigung der Infrastruktur der Kleingartenanlage (Brauchwasser, Trinkwasser, Elektrizität)
- Erweiterte Flexibilität und Themenorientierung bei der Gestaltung einzelner Kleingartenparzellen

- Abgrenzung des öffentlichen Grüns von den privaten Kleingartenbereichen innerhalb des Kleingartenparks

Biotopentwicklung

- Freilegung eines verrohrten Abschnittes des Stadtgrabens
- Entwicklung und Pflege des Stadtgrabenteiches, Entschlammung und Gestaltung der Teichränder und der Ufervegetation / Gehölzbiotope
- Erfassung des Gehölzbestandes und regelmäßige Verkehrssicherung in den öffentlichen Freiräumen

Prozessorientierte Umsetzung

- Umsetzung über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum.
- verträgliche Lösungen für Einzelparzellen, keine Kündigungen
- zeitlich flexible Planung
- Fördermittelakquisition
- Nutzungskonzepte für ehemaliges Gesundheitsamt, um Synergien und neue Impulse für den Kleingartenpark generieren zu können.

6. Maßnahmenübersicht

Der Wallanlagenrundweg wird durch die Anlage geführt und auf der Südseite des Teiches angeordnet. Um die gewünschte Breite und einen Abstand zum Ufer herzustellen, werden die Einfriedungen der Kleingärten geringfügig verlagert und die Uferlinie teilweise zurückgesetzt. Es entstehen neue Einfriedungen und Hecken. (vgl. Darstellungen des Maßnahmenplanes südlich der Stadtgrabenteiches). Ein weiteres, barrierefreies Teilstück des Wallanlagenrundweges wird somit vorgesehen und im Westen die Anbindung an das Arthur-Lambert-Stadion und den weiter angrenzenden Schlosspark geschaffen.

Entlang des Wallanlagenrundweges wird der verrohrte Stadtgraben geöffnet. Die öffentlichen Wege werden über Stege bzw. Brücken über den geöffneten Graben geführt. (vgl. Darstellung der Linienführung im Maßnahmenplan).

Die Durchwegung der Anlage in Nord-/ südlicher Ausrichtung und damit die Verknüpfung der Wallanlagen in diesem Bereich erfolgt nach Norden zur Straße Am Stadtgraben über eine Platzgestaltung anstelle des vorhandenen Parkplatzes, sowie über eine Anbindung zur Leucorea über die vorhandene Freifläche innerhalb der Parkieranlage an der Wallstraße Ost. Nach Süden wird zur Verbesserung der Erreichbarkeit vom Kurfürstenring aus eine Wegeverbindung vorgesehen. Hier sind ebenfalls Einfriedungen der Kleingärten durch neue Zäune und Hecken vorgesehen. Die Wege sollen im Allgemeinen nicht von Fahrzeugen befahren werden, lediglich für die Anlieferung des geplanten multifunktionalen Gebäudes sind Zufahrtsmöglichkeiten vorgesehen.

Das öffentliche Wegenetz wird weiterhin ergänzt durch eine diagonale Wegeverbindung, die eine historische Wegeführung aufgreift und die Bereiche nördlich des Teiches miteinander verbindet, die Verknüpfung zur Altstadt verbessert und somit zukünftig auch einen Rundweg um den Teich ermöglicht.

Mit der Erweiterung der öffentlich nutzbaren Flächenanteile im Kleingartenpark entstehen großzügige offene Räume. Die Sichtbeziehungen zur Silhouette der Altstadt werden verbessert.

Die Anordnung von zwei Spielbereichen, öffentlichen Themengärten, Terrassengärten, Strandbereichen und Stegen an den Ufern des Teiches verbessern das Nutzungsangebot für die Bewohner der Altstadt im öffentlichen Freiraum insgesamt. (Bereich westlich der Leucorea und östlich des geplanten

Neubaus eines multifunktionalen Gebäudes am Stadtgraben-
teich).

Die Schaffung eines Erlebnisbereiches zur Stadtgeschichte in Form eines Geschichts-/ Bastionsgartens als Teil eines innerhalb der Wallanlagen zu etablierenden Denkmalpfades würde neben Bewohnern auch für Touristen ein besonderes Angebot im unmittelbaren Umfeld vom Lutherhaus bieten.

Zu den östlich angrenzenden Wallanlagen erfolgt eine Arrondierung, um die Sichtbeziehungen zum Lutherhaus herzustellen, den Übergang zu den Parzellen des Kleingartenparks und den Übergang zur geplanten Grabenöffnung gestalten zu können.

Das vorhandene Gaststätten- und Vereinsgebäude in der Kleingartenanlage wird im Ergebnis einer baufachlichen Begutachtung nicht saniert, sondern durch einen Neubau für vielfältige Nutzungen ersetzt. Dieses Gebäude kann als Café/Brasserie in Holzständerbauweise mit ausgedehnter Außenterrasse entwickelt werden und soll Veranstaltungsräume für vereinsbezogene Nutzungen und private Feiern sowie ein öffentlich zugängliches WC aufweisen. Weitere Nebenräume könnten für Verein, Gerätschaften des Kleingartenvereins und für mobile Spielangebote vorgesehen werden.

Mit der Ergänzung der Parkieranlage können Stellplätze in fußläufiger Nähe zum Kleingartenpark angeboten und Ersatz für den Wegfall der Stellplätze an der Straße Am Stadtgraben geschaffen werden. (Bereich Parkieranlage Wallstraße Ost).

Zur Abgrenzung zwischen Kleingärten und öffentlichem Freiraum werden grundsätzlich die Einfriedungen erneuert und Hecken angeordnet.

Von 108 Parzellen werden 91 Parzellen langfristig gesichert, bei 24 Parzellen ist eine Arrondierung des Parzellenzuschnitts vorgesehen.

Aus der Vielfältigkeit der gärtnerischen Nutzung der Kleingartenparzellen werden zusätzliche Themen- oder öffentliche Gemeinschaftsgärten insbesondere an Eingängen zur Stadt oder Übergängen zur angrenzenden Parkanlage entwickelt, die zu definierten Zeiten geöffnet sind. Hierbei können zum Beispiel Themen aus der Entstehungs- und Entwicklungsgeschichte der Anlage oder aktuelle Ansätze aufgegriffen wer-

den. Andere Themen- und Mustergärten bleiben wiederum privat und es wäre sehr zu begrüßen, wenn diese zumindest an einigen Tagen (Tage der offenen Gartenpforte) öffnen.

Stromversorgung, Trinkwasser- und Brauchwassersystem sowie Pumpentechnik der Kleingartenanlage werden zur Sicherung des Bestandes der Anlage erneuert.

Zur Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sollen die Renaturierung und Offenlegung des Stadtgrabens, die Teichentschlammung und Ufergestaltung des Stadtgrabenteiches sowie die Biotopentwicklung vorrangiger Gehölzbestände an nördlichen Uferabschnitten des Stadtgrabenteichs beitragen. Auch die Anlage oder Entwicklung von Streuobstwiesen ist gut vorstellbar.

Wiesen- und Blühflächen mit extensiver Pflege erhöhen das Blütenangebot krautiger Pflanzen und tragen künftig zur Vielfalt der Biotopstrukturen bei.

Entlang der Wege, an den Eingangs- und Aufenthaltsbereichen werden neue Bäume gepflanzt, die einen klimawichtigen Beitrag zur Erhöhung des Baumbestandes in diesem Teil der Wallanlagen leisten.

Aus der Kooperation der Stadt mit dem Kleingartenverband, Kleingartenverein und Einzelpächtern und einer dialogorientierten Vorgehensweise könnten für die individuelle Situation vor Ort angemessene Lösungen entwickelt werden.

Für die Umsetzung des Konzeptes und die benötigten Parzellen der Gesamtanlage soll ein flexibler, sowohl zeitlich als auch maßnahmenbezogener Handlungsrahmen vorgesehen werden. Die Anpassung von Pachtverträgen für Einzelparzellen, der zum einen den Wechsel von Pächtern in freiwerdende Parzellen einbezieht als auch Übergangslösungen für langfristig nicht gesicherte Parzellen vorsieht, soll dabei genutzt werden.

Die Kategorisierung der für das Konzept benötigten Parzellen in Kategorie I und II definiert sich wie folgt:

Kategorie I: Rückbau kurz- bis langfristig zur Erreichung der Ziele des Entwicklungskonzeptes, 1. Priorität

Kategorie II: Rückbau der Gärten abhängig von weiteren Maßgaben und vertiefenden Untersuchungen (z.B. Festungsmauer, Verrohrung Stadtgraben, etc.), 2. Priorität.

Die übrigen Kleingärten bleiben langfristig erhalten.

Aus der Mitwirkung der Einzelpächter und des Vereins können sich eine Vielzahl von Mitwirkungsmöglichkeiten eröffnen, die zu einer besonderen Vielfalt der Themengärten führen können und eine Pflege von Flächenanteilen des öffentlichen Grüns innerhalb dieses Abschnittes der Wallanlagen ermöglichen. (vgl. Lokalisierung der Mustergärten im Maßnahmenplan). Darüber hinaus sind weitere Themengärten entlang der öffentlichen Wege ausdrücklich erwünscht.

Die Zurückstellung der Maßnahmen im Bereich nördlich des Stadtgrabenteiches soll im Zusammenhang mit einer Sanierung und Umnutzung von ehemaligem Gesundheitsamt und Musikschule einen ganzheitlichen Planungsansatz ermöglichen. Dies betrifft die Parzellen 1 bis 3 sowie 13 und 14.

Sehr wichtig wäre die Aufnahme und Umsetzung von Gestaltungsvorhaben seitens des Verbandes und Vereins an die Gartenpächter, um den Belangen des Umgebungsschutzes für die UNESCO Welterbestätten und generell die Tatsache der Lage innerhalb der denkmalgeschützten Altstadt und Wallanlage der Lutherstadt Wittenberg gerecht zu werden. Dies betrifft zum Beispiel Farbvorgaben oder die Vorgabe zur Verwendung bzw. Nichtverwendung bestimmter Materialien für die Einzäunung, die Gestaltung der Lauben und sonstiger Nebengebäude oder Ausstattungselemente der Gärten.

7. Umsetzung / Zeitrahmen

Mit der Beschlussfassung durch den Stadtrat wird der Weg frei für die Realisierung des Gesamtvorhabens.

Es sind zwei Stufen der zeitlichen Realisierung vorgesehen.

In einer ersten Stufe bis 2027 sollen wesentliche Bestandteile realisiert werden. Der Umfang steht jedoch in Abhängigkeit von dem Zuschlag zur Landesgartenschau 2027. Die zweite Stufe soll nach 2027 langfristig in Abhängigkeit der Verfügbarkeit der Flächen und der zur Verfügung stehenden Mittel erfolgen.

Aus einer erfolgreichen Bewerbung zur Landesgartenschau 2027 würde eine stringente Zeitschiene für die Realisierung wichtiger Bestandteile des Konzeptes resultieren, dessen Kostenrahmen dann zum gegebenen Zeitpunkt zu definieren ist. Da von einer Kündigung von Parzellen seitens der Lutherstadt

Wittenberg abgesehen wird, resultiert daraus eine schrittweise und abschnittsweise Realisierung der Projektbausteine.

Führt die Bewerbung zur LAGA 2027 nicht zu dem erhofften Erfolg, so bedarf es eines intensiven Fördermittelmanagements für die verschiedenen Projektbausteine, um Finanzmittel zu akquirieren. Es ist dabei davon auszugehen, dass für die Gesamtheit der Projektbausteine sehr verschiedene Fördermittelprogramme heranzuziehen sind und sich der Realisierungszeitraum damit im Vergleich zu Projektabläufen bei Gartenschauen weniger komprimiert darstellen wird.

8. Kosten

Die überschlägige Übermittlung der Kosten ergibt für die Gesamtmaßnahmen aller im Maßnahmenplan dargestellter Projektbestandteile aktuell eine Kostenerwartung

in Höhe von **5.303.688,56 €**.

Die aktuelle Kostenermittlung berücksichtigt die Erfahrungswerte aus dem 1. Bauabschnitt zur Entschlammung des Stadtgrabenteiches, sowie die Kostenansätze aus der Voruntersuchung zur Renaturierung und Offenlegung des Stadtgrabens in der Kleingartenanlage und die Kostenschätzung zum Abbruch des vorhandenen Vereinsgebäudes einschließlich der Kegelanlage. Bei der Ermittlung der Kosten für den Neubau des Multifunktionsgebäudes in Holzständerbauweise wird von einem voll ausgestatteten Restaurant mit Gastraum, Kaminzimmer, Vereinsraum, sowie Abstellräumen für das Restaurant, für Geräte des Kleingartenvereins zur Pflege von Grünflächen und für mobile Spielgeräte ausgegangen.

Magdeburg, den 18. Februar 2021