

**Nr.: BV-030/2021****Lutherstadt Wittenberg  
Der Oberbürgermeister**

aktuelle Fassung vom: 04.08.2021

Fachbereich  
Stadtentwicklung  
Paul, Anett  
Tel.: 03491 421-91317  
Aktz.:  
Bezug:**Beschlussvorlage**

Nummer BV-030/2021

**Betreff:**

Entwicklungskonzept für die Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
<b>Ausschuss Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Landwirtschaft</b>	<b>13.09.2021</b>	<b>öffentlich vorberatend</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>29.09.2021</b>	<b>öffentlich beschließend</b>

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg beschließt das Entwicklungskonzept für die Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ gemäß Anlage 1.
2. Der Stadtrat beauftragt den Oberbürgermeister mit der Umsetzung der einzelnen Projektbestandteile.

Pflichtaufgabe Freiwillige Aufgabe Finanzielle Auswirkungen:  Ja  Nein

## INVESTITIONSPLANUNG

Für das Entwicklungskonzept ist zeitlich eine kurz- bis mittelfristige Umsetzung vorgesehen. Der angegebene Gesamtbedarf in Höhe von 5.303.700,00 Euro enthält die nach aktuellem Stand ermittelbaren, überschlägigen Kosten auf Konzeptebene. Für die weitere Realisierung sind vertiefende Entwurfs- und Ausführungsplanungen und in diesem Zusammenhang auch Kostenberechnungen erforderlich. Im Rahmen einer schrittweisen Umsetzung sollen Zuschüsse und Fördermittel eingeworben werden, um den Eigenanteil der Kommune zu entlasten.

Die Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen einer ersten Entwicklungsphase bis 2027 ist gekoppelt an die Machbarkeitsstudie für die Durchführung einer Landesgartenschau im Jahr 2027 und setzt eine erfolgreiche Bewerbung voraus. Sollte es zu einer Zuschlagserteilung seitens des Landes an die Lutherstadt Wittenberg kommen, so beginnt in einem nächsten Schritt eine Konkretisierung der Planungsziele, in diesem Zusammenhang auch Arrondierung der Kosten und muss dann überhaupt die Landesgartenschau eine Berücksichtigung in der Investitionsplanung der Lutherstadt Wittenberg finden.

Die Angaben zu den Folgekosten (siehe Anlage 8) in Höhe von etwa 67.700,00 Euro/Jahr betreffen zunächst ebenfalls nur überschlägige Ermittlungen, wie sie auf dieser Planungsebene nur möglich sind. Die Folgekosten beschränken sich auf die grüngestalterischen Maßnahmen. Zum geplanten Neubau eines multifunktional nutzbaren Gebäudes mit Gaststätte oder Bistro sowie Vereins- und Abstellräumen ist zum jetzigen Zeitpunkt der Folgeaufwand noch nicht ermittelt und muss in einer nächsten Planungsstufe vertiefend betrachtet werden. Diesen Punkt betreffen auch ggf. zukünftige Pachteinnahmen durch eine mögliche Vermietung des Gebäudes.

Die laut Konzept geplante Umnutzung von Gartenparzellen mit einer Gesamtgröße von ca. 8.120 m<sup>2</sup> verursacht schrittweise den Wegfall bisher bestehender Pachteinnahmen in Höhe von 367,00 € pro Jahr (bei aktuell geltendem Pachtzins von 0,0452 EUR/m<sup>2</sup> und Jahr).

### Begründung :

#### I. Einleitungstext – Ausgangs- bzw. Beschlusslage

Die Beschlussvorlage nimmt unmittelbar Bezug auf die Informationsvorlagen IV-055/2019, worin ein erster Arbeitsstand für ein Entwicklungskonzept der Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ vorgelegt wurde sowie auf die IV-051/2020, worin Änderungen insbesondere des Maßnahmenplans Gegenstand waren.

Darüber hinaus stehen weitere Vorgänge, Informationsvorlagen und Beschlüsse übergeordneter oder parallel in Bearbeitung befindlicher Planungen in einem engen Zusammenhang mit dieser Vorlage. Dies sind insbesondere die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „ISEK 2030+“, der „Rahmenplan Altstadt“, das „Grünplanerische Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet Altstadt einschließlich Wallanlagen“ sowie die Machbarkeitsstudie für die Durchführung einer Landesgartenschau 2027 in Wittenberg.

Die Aufnahme der Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ als maßgeblicher Entwicklungsraum einer Landesgartenschau ist das Ergebnis des Abstimmungsprozesses einer internen Projektgruppe und eines Stadtdialogs aus Fachforen und Bürgerforen. Durch eine Laga würde sich die einmalige Chance ergeben, die Ziele für die Kleingartenanlage in Rahmen eines

großen Entwicklungsschubs realisieren zu können, für die man sonst Jahre benötigt und nicht sicher ist, ob sie überhaupt umgesetzt werden können. Inwieweit die Bewerbung, die Ende März 2021 beim Land Sachsen-Anhalt eingereicht wurde, Erfolg hat, ist noch offen. Sollte es zu einer Zuschlagserteilung an die Lutherstadt Wittenberg kommen, so beginnt in einem nächsten Schritt nochmals eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung, eine Konkretisierung der Planungsziele und die Vorbereitung des eigentlichen Ideenwettbewerbes zur Gestaltung der Entwicklungsräume. Es können und werden im Bereich der Kleingartenanlage nur solche Maßnahme auf Flächen umgesetzt, die dann tatsächlich zum gegebenen Zeitpunkt für eine Umgestaltung zur Verfügung stehen.

## II. Beschlussgegenstand

Gesamtziel aus Sicht der Stadtentwicklung ist es, die Lutherstadt Wittenberg zukunftsfähig zu machen, eine für alle Bürger lebenswerte Stadt zu entwickeln und Gästen ein lohnenswertes Ausflugsziel zu bieten.

Für die Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ bedeutet es, aufgrund ihrer prominenten Lage in der Altstadt im unmittelbaren Umfeld von UNESCO-Welterbestätten neue Ideen und ein Konzept zu entwickeln, wie die Kleingärten zum Nutzen der gesamten städtischen Gesellschaft in die Zukunft transportiert werden können. Dabei reicht es nicht, auf ihren ökologischen und sozialen Wert im bebauten Umfeld hinzuweisen. Neben vielen weiteren Funktionen aus Sicht der Stadtsanierung, Stadtgeschichte und des Denkmalschutzes müssen auch urbane Funktionen überdacht und breiter geltend gemacht werden.

Als Teil des historischen Ensembles der Altstadt sind die Wallanlagen konstituierend für die Identität der Stadt. Sie übernehmen die Rolle eines repräsentativen, städtisch geprägten Freiraums und sind zudem wichtiger Bestandteil des Wohnumfeldes für die Innenstadtbewohner. Sowohl Parkanlagen als auch Kleingärten nehmen einen wichtigen Teil im städtischen Freiraum ein. Beide haben als Grünflächen ihre Daseinsberechtigung und es geht nicht darum, den Mehrwert des jeweiligen Grüns gegenüber zu stellen. Die Lutherstadt Wittenberg steht an dieser Stelle der Wallanlagen bezüglich der Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ vor der großen Herausforderung, viele unterschiedliche Belange zu berücksichtigen und untereinander abzuwägen. Die Stadt hat im vorliegenden Entwurf des Konzeptes diese Belange herausgearbeitet. Im Ergebnis stellt die Stadt fest, dass es keine Alternative gibt, um die für Wittenberg einzigartige und typische Stadtstruktur mit einem mittelalterlichen Stadtgrundriss und einem nahezu geschlossenen Ring von Parkanlagen an anderer Stelle wiederherzustellen und zu entwickeln. Es gäbe die Möglichkeit eines Kompromisses, die Anlage an dieser Stelle zu belassen und schrittweise in einen Kleingartenpark bei gleichzeitig Rückentwicklung von maximal 17 der insgesamt 108 Gärten umzuwandeln. Wittenberg besitzt insgesamt aktuell 26 Kleingartenanlagen mit ca. 2.000 Gartenparzellen, darunter liegen viele Anlagen auch in der Kernstadt. Für die Stadt stellt es eine Alternative dar, den Bedarf an Kleingärten im Altstadtbereich im Hinblick auf bestehenden Leerstand und zukünftig frei werdende Gärten, aufgrund zunehmender Überalterung, in diesen anderen Anlagen auszugleichen und den Blick auf die gesamtstädtische Situation zu richten.

Die Lutherstadt Wittenberg hat ein gesamtstädtisches Kleingartenentwicklungskonzept erarbeitet, welches seit Januar 2019 vorliegt. Kernaussage des Konzeptes ist, dass nahezu alle Anlagen erhalten bleiben, zwei Anlagen aufgrund von großem Leerstand mittel- bis langfristig aufgegeben werden müssen, die Kleingartenanlage „Am Stadtgraben“ in einen Kleingartenpark umgewandelt werden soll, zwei Anlagen einer geänderten Nutzungsart als Erholungsgärten zugeordnet werden und für eine Anlage eine potentielle Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Ziel des Kleingartenparks ist es, eine stärkere Teilhabe der Öffentlichkeit an der Nutzung dieses Raumes stattfinden zu lassen, als dies bisher der Fall ist. Es soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlich nutzbaren Park- und Gartenräumen und privaten Kleingärten geschaffen werden. Die Durchgängigkeit öffentlicher, barrierefreier Wegebeziehungen soll

sowohl durch die Vervollständigung des Wallanlagenrundweges als auch durch Verbindungswege zur Altstadt hergestellt werden. Zusätzliche Rundwege, Spielangebote sowie Themen- und Gemeinschaftsgärten sollen die Anlage aufwerten. Der Stadtgrabenteich als größtes Gewässer in den Wallanlagen besitzt ein außerordentliches Gestaltungs- und Nutzungspotenzial, welches durch Ufergestaltungen und besondere Aufenthaltsräume am Wasser unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Erhalts und der Schaffung neuer naturnaher Bereiche entwickelt werden soll. Das vorhandene Vereinsgebäude mit ehemaliger Gaststätte und Kegelbahn ist heute nur noch zum Teil in Nutzung und der bauliche Zustand lässt eine wirtschaftliche Sanierung nicht zu. Mit dem Neubau eines vielfältig nutzbaren Gebäudes am Teich mit Cafe/ Bistro, Vereins- und Abstellräumen könnte ein neuer Anziehungspunkt für die Öffentlichkeit geschaffen werden.

Der Lutherstadt Wittenberg ist bewusst, dass Vereine, egal ob Sport-, Kultur-, Heimat- oder auch Gartenvereine, sehr wichtige soziale Funktionen übernehmen. Daher wird bei der Entwicklung der Kleingartenanlage Wert auf eine schrittweise Umsetzung der Ziele gemäß den Kategorien des Maßnahmenplans und in Abhängigkeit der Zuschlagserteilung für eine Landesgartenschau im Jahr 2027 gelegt. Zwischenzeitlich durch die Pächter aufgegebene Gärten sollen nicht weiter verpachtet, zurück gebaut und dann einer neuen Nutzung laut Konzept zugeführt werden.

Da es sich um ein stufenweises Entwicklungskonzept handelt, bedarf es auch Zwischenlösungen zur Erreichung der Ziele. Dem eigentlichen Entwicklungskonzept müssen sich ein Umsetzungskonzept sowie vertiefende Entwurfs- und Ausführungsplanungen anschließen. Wichtige weitere Grundlagen, wie Vermessungspläne oder die Aufnahme des Baumbestandes müssen zum Beispiel erarbeitet werden. Aktuell wird eine Ergänzungsvereinbarung des Generalpachtvertrages zwischen der Stadt und dem Kreisverband der Gartenfreunde erarbeitet, worin die Fristen und Modalitäten der stufenweisen Rückentwicklung geregelt werden. Dieser Vertrag wird dem Stadtrat zum gegebenen Zeitpunkt zur Entscheidung vorgelegt. Die Lutherstadt Wittenberg setzt bei der weiteren Umsetzung auf einen engen Kontakt mit dem Kreisverband, die Beteiligung des Kleingartenvereins und den betroffenen Pächtern.

### III. Anlagen

- Anlage 1 – Entwicklungskonzept KGA „Am Stadtgraben“, Textteil, Stand Februar 2021
- Anlage 2 – Bestandsplan
- Anlage 3 – Konfliktplan, Teil 1
- Anlage 4 – Konfliktplan, Teil 2 – Blickbeziehungen
- Anlage 5 – Maßnahmenplan, Stand Februar 2021
- Anlage 6 – Gestaltungskonzept, Stand Februar 2021
- Anlage 7 – Kostenermittlung Investitionskosten
- Anlage 8 – Kostenermittlung Unterhaltungskosten
- Anlage 9 – Übersicht bisheriges Verfahren und Abstimmungen