



GESAMTKONZEPT SOZIALE INFRASTRUKTUR UND FOLGEKOSTEN



GESAMTKONZEPT SOZIALE INFRASTRUKTUR UND FOLGEKOSTEN

Impressum

Große Kreisstadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Ansprechpartner:

Martin Rattenberger
Amtsleiter Amt für Jugend, Familie,
Senioren, Soziales und Schulen
Große Kreisstadt Germering
Mehrgenerationenhaus Zenja
Planegger Straße 9
82110 Germering

Stadtbaumeister Jürgen Thum
Amtsleiter Stadtbauamt
Große Kreisstadt Germering
Rathausplatz 1
82110 Germering

Bearbeitung:

Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (AfA)
Diplom-Geographin und
Diplom-Psycho-Gerontologin
Sabine Wenng
Spiegelstraße 4
81241 München

Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbH
Fachanwälte für Verwaltungsrecht
Klaus Hoffmann
Fürstenrieder Straße 281
81377 München

Salm & Stegen
Geographen und Stadtplaner
Dr. Volker Salm
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf

Inhalt

Einführung in das Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten für die Stadt Germering	9
Demographische Entwicklung	10
Allgemeine demographische Kennwerte	10
Bevölkerungsprojektionen	16
Wohnbaulandentwicklung	24
Wohnbaulandpotenziale, Gebäudebestand, Baufertigstellungen und Wohnungsmarkt	24
Festlegung der Wohnbauflächen für das Folgekostenkonzept und Ableitung der demographischen Entwicklung	29
Bedarfsplanung soziale Infrastruktur	34
Anspruchsberechtigte Kinder in der Kindertagesbetreuung und schulischen Betreuung	34
Kindertagesstätten: Kinderkrippen, Tages- und Großtagespflege	37
Kindertagesstätten: Kindergärten, Tages- und Großtagespflege	43
Hort-, Ganztags- und Mittagsbetreuung	47
Grundschulen	51
Mittelschulen	55
Realschule und Gymnasium	57
Bildungs- und Betreuungsangebote für Senioren, Inklusion	60
Sport- und Freizeitflächen	63
Baulandmodell der Stadt Germering	64
Rechtsgrundlagen zur Übertragung von Folgekosten und zu städtebaulichen Zielbindungen	64
SoBoN-Konzepte im Städtevergleich	68
Ermittlung der übertragbaren Folgekosten in der Stadt Germering (Germeringer Folgekostenpauschale)	70
Grundsatzbeschluss der Stadt Germering im Wortlaut	74
Exkurs: Freiham	77
Zusammenfassende Empfehlungen	80
Literatur und Quellen (Auswahl)	83
Anhang	84





1 Einführung in das Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten für die Stadt Germering

Die Große Kreisstadt Germering verzeichnet wie viele andere Kommunen in der Metropolregion München kontinuierlich Bevölkerungszuwächse.

Der Zuzug aus dem Bundesgebiet und dem Ausland in die Metropolregion München ist ungebrochen. In der Folge sieht sich auch die Stadt Germering einem anhaltenden Siedlungsdruck ausgesetzt, der aller Voraussicht nach auch in den nächsten Jahren weiter anhalten wird.

In Kombination mit den niedrigen Kapitalmarktzinsen hat sich zudem die Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt erhöht. Neben Projekten einer Nachverdichtung im Innenbereich werden in der Stadt Germering auch größere Wohnbauprojekte im bisherigen Außenbereich diskutiert.

Die Stadt Germering steht einerseits vor der Notwendigkeit, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen vorzuhalten. Mit einer zunehmenden Nachverdichtung und steigenden Einwohnerzahlen werden andererseits häufig ein Verlust an Wohn- und Lebensqualität sowie eine drohende Überlastung der örtlichen Infrastruktur assoziiert. Intensive Wohnbautätigkeit und Einwohnerzuwächse werden deshalb durchaus auch kritisch in der Politik und Öffentlichkeit diskutiert.

Vor allem der Ausbau der Infrastruktureinrichtungen der Daseinsvorsorge muss mit der Bauland- und Einwohnerentwicklung Schritt halten können. Dies betrifft die Einrichtungen der Kindertagesbetreuung, der schulischen Betreuung und die freizeitbezogene Infrastruktur genauso, wie Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren und Menschen mit Behinderungen.

Das Vorhalten einer nachfragegerechten Infrastruktur erfordert jedoch nicht nur eine belastbare Vorstellung in Bezug auf die Dimensionierung und Ausdifferenzierung der Angebote, sondern es entstehen auch erhebliche Kosten in der Herstellung und im Unterhalt der Einrichtungen.

Der Gesetzgeber räumt den Kommunen hier Handlungsspielräume und Möglichkeiten ein, die Folgekosten für die Infrastruktur unter bestimmten Voraussetzungen auf die Begünstigten und Vorhabenträger der Baulandentwicklung (Eigentümer, Investoren) umzulegen.

Gegenstand der vorliegenden Studie ist es, auf der Basis einer auf aktuellen Daten basierenden Bevölkerungsprojektion für die Stadt Germering den zu erwartenden Ausbaubedarf für die soziale Infrastruktur zu beziffern und die Grundlagen für eine Übertragung der Folgekosten auf die einzelnen Vorhabenträger der Wohnbaulandentwicklung zu schaffen.



2 Demographische Entwicklung

2.1 Allgemeine demographische Kennwerte

Einwohnerentwicklung

Der Landkreis Fürstentfeldbruck und die Große Kreisstadt Germering werden im Demographiespiegel Bayern den „stark zunehmenden“ Teilräumen Bayerns zugeordnet (vgl. Bayerisches Landesamt für Statistik 2016). Die Prognose des Bayerischen Landesamtes geht für die Stadt Germering von einem Bevölkerungswachstum im Zeitraum 2014 bis 2034 von insgesamt 13 Prozent aus. Aufgrund der Wachstumsdynamik der letzten Jahre liegt die aus dem Jahr 2016 datierende Prognose des Statistischen Landesamtes schon jetzt hinter den realen Werten zurück.

Die dynamische Entwicklung der Einwohnerzahlen in Germering ist kein neues Phänomen. Auch in der Vergangenheit musste sich die Stadt den Herausforderungen des Wachstums stellen. Mit Ausnahme einer Stagnation der Einwohnerzahlen in den Jahren 2002 bis 2004 verlief das Einwohnerwachstum beständig positiv. Im Durchschnitt wuchs die Bevölkerung der Stadt Germering im Zeitraum 1997 bis 2017 um 0,63 Prozent jährlich. Das Einwohnermeldeamt der Stadt führte zum 30. Juni 2017 40.329 Einwohner. Die amtliche Statistik weist zum 31.12.2017 40.285 Einwohner aus (siehe Fußnote 1 nächste Seite).

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten Jahrzehnten durchweg positiv, bis es Mitte der 2000er Jahre zu einer Trendumkehr kam: die Zahl der Sterbefälle überstieg erstmals die Zahl der Geburten. Seit dem Jahr 2016 steigt die Zahl der Geburten wieder deutlich an und liegt über der Zahl der Sterbefälle. Ursächlich sind zum einen der auch

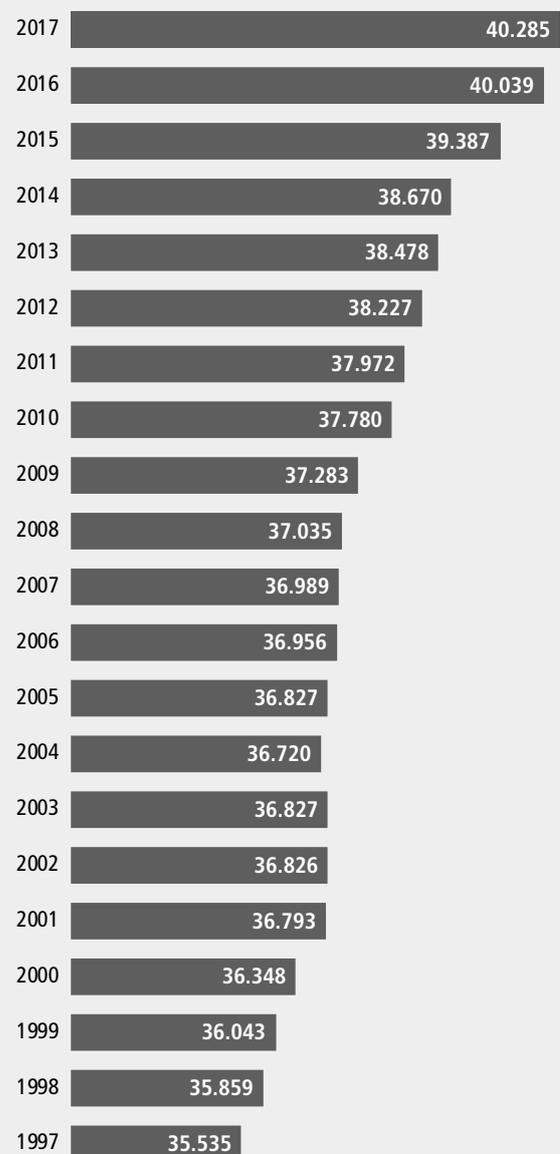


Abb.: Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Stadt Germering im Zeitraum 1997 bis 2017

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik
Zahl der Einwohner mit Erst- oder Hauptwohnsitz

bundesweit zu beobachtende Trend zu steigenden Geburtenziffern (steigende Zahl der Geburten je 1.000 Frauen im gebärfähigen Alter) sowie der absolute Anstieg der Fallzahlen der Frauen im gebärfähigen Alter (definitionsgemäß 15 bis unter 45 Jahre) in Germering.

Auf der anderen Seite wird aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung künftig auch die Zahl der Sterbefälle ansteigen. Die für das Gesamtkonzept Soziale Infrastruktur erstellte Bevölkerungsprojektion (siehe Kapitel 2.2) geht deshalb im mittelfristigen Trend von einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung aus.

Wanderungsbewegungen

Der Einwohnerzuwachs in Germering lässt sich im Wesentlichen auf Wanderungsgewinne zurückführen. Gemäß der amtlichen Statistik liegt die Zahl der Zuzüge seit den 1960er Jahren stets über der Zahl der Fortzüge (mit Ausnahme der Jahre 1970 und 1995, in denen jedoch das natürliche Bevölkerungswachstum deutlich positiv verlief).

Aus den Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Germering lässt sich ein mittlerer jährlicher Zuzug von 3.054 Personen im Zeitraum 2012 bis 2017¹ ermitteln. Dem stehen durchschnittlich 2.700 Fortzüge im Jahr gegenüber. Das Wanderungsplus lag demnach im Schnitt bei rund 350 Personen jährlich.

In den Jahren 2015 und 2016 war ein besonders starker Zuzug zu verzeichnen, der auch in Zusammenhang mit der so genannten Flüchtlingskrise und dem Zuzug von Flüchtlingen und Asylsuchenden aus den internationalen Krisengebieten steht.

Altersstruktur und -entwicklung

Das Durchschnittsalter lag im Jahr 2014 in Germering bei 45,0 Jahren und wird bis zum Jahr 2034 nur marginal auf 45,1 Jahre ansteigen. Für die erste Hälfte der 2020er Jahre wird sogar ein sinkendes Durchschnittsalter, entgegen dem allgemeinen Trend im Freistaat Bayern, dem Regierungsbezirk Oberbayern und dem Landkreis Fürstentum, prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik 2016). Dies deckt sich mit der Bevölkerungsprojektion von Salm & Stegen, die bis zum Jahr 2023 stagnierende bis sinkende Fallzahlen der Altersgruppe der 65-Jährigen und älter ausweist.

Bevölkerungszuwächse werden im Zeitraum bis zum

Jahr 2034 (Bayerisches Landesamt für Statistik) bzw. 2032 (Salm & Stegen) sowohl gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes als auch nach der Prognose von Salm & Stegen in allen Altersgruppen erzielt. Besonders starke Zuwächse sind im Zeitraum 2017 bis 2032 in den Altersgruppen

- unter 3-Jährige: + 30 Prozent
- 3 bis unter 6-Jährige: + 38 Prozent
- 6 bis unter 10-Jährige: + 48 Prozent
- 80-Jährige und älter: + 31 Prozent

zu erwarten. Diese Werte beziehen sich auf die Prognose des Büros Salm & Stegen. Im Trend decken sich die Werte wiederum mit der Prognose des Statistischen Landesamtes, die Prognose von Salm & Stegen geht aber insgesamt von einem stärkeren Wachstum aus, als das Statistische Landesamt. In den hier dargestellten Werten wurden die größeren Wohnbauvorhaben in der Stadt Germering bereits berücksichtigt (siehe Kapitel 3.2).

Bei den o.a. Altersgruppen handelt sich um besonders infrastrukturelevante Altersgruppen. Der Einwohnerzuwachs bedingt hier einen spezifischen Ausbaubedarf sowohl im Bereich der Kindertagesbetreuung (Kapitel 4.2), schulischen Betreuung (Kapitel 4.3) als auch im Bereich der Bildung, Betreuung und Pflege älterer Menschen (Kapitel 4.8).



Indikatoren zur Altersstruktur

Der Jugendquotient wird im Zeitraum 2017 bis 2032 von 0,27 auf 0,32 steigen. Der Altenquotient sinkt von 0,39 auf 0,35. Darin spiegelt sich ein relativer Verjüngungsprozess der Bevölkerungsstruktur in Germering wider (Bevölkerungsprojektion Salm & Stegen - Baulandvariante).

Jugendquotient: Zahl der 0 bis 17-Jährigen im Verhältnis zu den 18 bis 64-Jährigen.
Altenquotient: Zahl der 65-Jährigen und älter im Verhältnis zu den 18 bis 64-Jährigen.

¹ Für das Jahr 2017 lagen zum Zeitpunkt der Erstellung der Bevölkerungsprojektion nur die Halbjahreswerte vor, die auf das Jahr 2017 hochgerechnet wurden. Zusätzlich sei an dieser Stelle auf die leichten Abweichungen zwischen der amtlichen Statistik und den Daten des Einwohnermeldeamtes hingewiesen. Diese Abweichungen liegen jedoch im „normalen Rahmen“ und sind in nahezu allen Kommunen zu beobachten.



männlich



Abb.: Bevölkerungspyramide der Stadt Germering
Quelle: Einwohnermeldeamt Stadt Germering, Stand 30. Juni 2017
Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2018

weiblich

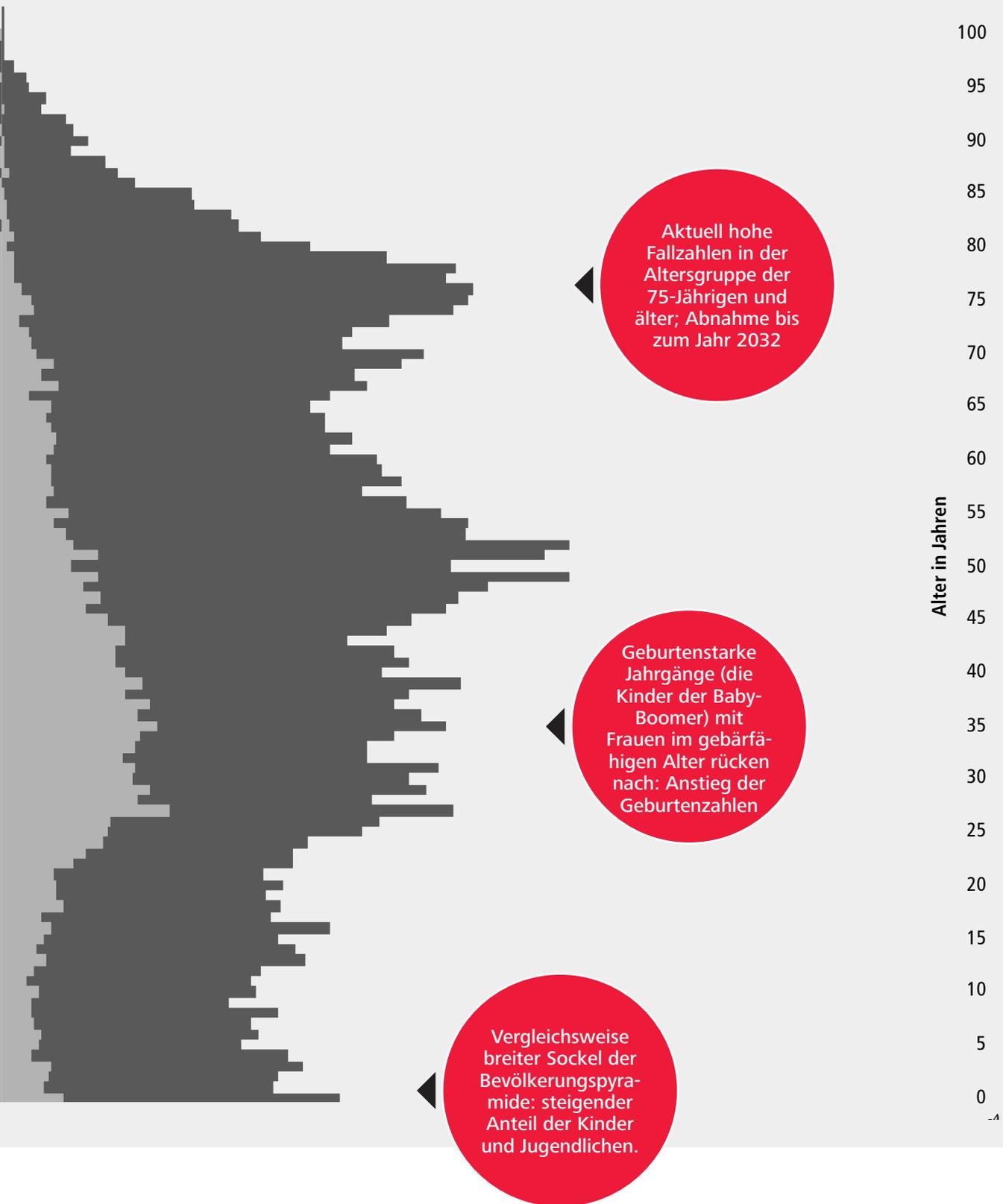
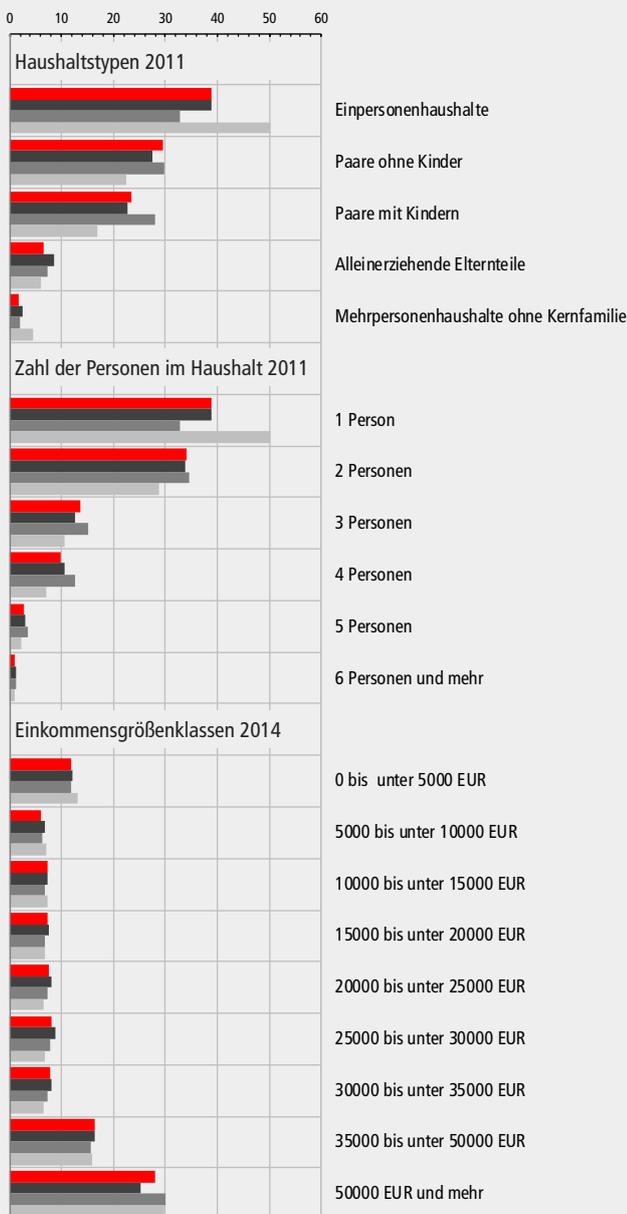


Abb.: Haushaltsstrukturen

Quellen: Bayerisches Landesamt für Statistik; Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Zensus 2011)



Angaben in Prozent

■ GKSt Germering 18.272 Haushalte
 ■ GKSt Fürstenfeldbruck 15.979 Haushalte
 ■ LKR Fürstenfeldbruck 90.843 Haushalte
 ■ LH München 732.793 Haushalte

■ GKSt Germering 20.981 Est-Pflichtige
 ■ GKSt Fürstenfeldbruck 18.702 Est-Pflichtige
 ■ LKR Fürstenfeldbruck 110.750 Est-Pflichtige
 ■ LH München 830.682 Est-Pflichtige

Haushaltsstrukturen

Kleinräumige Aussagen zur Haushaltsstruktur hält in der amtlichen Statistik nur der Zensus 2011 vor. Da sich Haushaltsstrukturen im Zeitverlauf jedoch nicht so schnell verändern, können die Ergebnisse des Zensus 2011 noch herangezogen werden, um ein Bild der Haushaltsstrukturen in Germering zu gewinnen. Wichtig ist, dass die Datenbasis mit anderen Gebietseinheiten (bspw. Landkreis Fürstenfeldbruck, GKSt Fürstenfeldbruck und LH München) vergleichbar ist.

Vorherrschend ist in Germering als Haushaltstyp der Einpersonenhaushalt (39 Prozent der Haushalte). Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt rund 6 Prozent über dem Wert des Landkreises Fürstenfeldbruck. Der Anteil der Einpersonenhaushalte in der Landeshauptstadt München lag zum selben Zeitpunkt bei 50,3 Prozent. Der Haushaltstyp Paare mit Kindern liegt in Germering mit 23 Prozent an dritter Stelle der Haushaltstypen.

Die Anteile der Zweipersonenhaushalte liegen in der Stadt Germering, in der Stadt Fürstenfeldbruck und im Landkreis Fürstenfeldbruck noch deutlich über dem Anteil der Zweipersonenhaushalte in der Landeshauptstadt München. Insgesamt stellen die Ein- und Zweipersonenhaushalte das größte Nachfragesegment auf dem Germeringer Wohnungsmarkt dar. Gemäß dem allgemeinen Trend ist auch in Germering mit einem weiteren Anstieg der Einpersonenhaushalte zu rechnen. Im Rahmen ihrer Baulandpolitik (siehe Kapitel 5.4) und der Umsetzung sozialer und städtebaulicher Zielvorgaben kann die Stadt jedoch gezielt Einfluss auf die demographische Entwicklung, Haushaltsgrößen und somit eine ausgewogene Sozialstruktur ausüben.

Die Einkommensstruktur in Germering entspricht weitgehend der Einkommensstruktur im Landkreis und der Stadt Fürstenfeldbruck. Die mittleren Einkommensgruppen sind in Germering etwas stärker vertreten als bspw. in der LH München. Mit 42.540 Euro liegt das durchschnittliche Gesamteinkommen der Steuerpflichtigen in Germering allerdings recht deutlich unter dem Vergleichswert der LH München mit 49.400 Euro (Bezugsjahr 2014).

Ausführungen zu den Haushalten mit einer Anspruchsberechtigung für geförderten Wohnraum sind dem Kapitel 3.1 zu entnehmen.

Remanenzeffekte

Interessant ist eine Auswertung, wie viele der Personen, die alleine ein Haus bewohnen, 65 Jahre und älter sind. In der Stadt Germering waren dies zum 30. Juni 2017 655 Personen.

Die Auswertung „1 Haus - 1 Bewohner älter als 65 Jahre“ liefert wichtige Hinweise auf einen vorhandenen Bedarf für Wohnformen im Alter.

Es besteht bei älteren Menschen oftmals der Wunsch, das irgendwann alleine bewohnte Haus zu verlassen: mangelnde Barrierefreiheit, kostenaufwändige energetische Sanierung, zu viel Raum, der beheizt werden muss, zu starre Grundrisse, zu viel Garten, der mühsam gepflegt werden muss.

In vielen Kommunen fehlt es jedoch an Alternativen, die man diesen eigentlich veränderungswilligen Menschen anbieten könnte. Die Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes für selbst bestimmtes Wohnen im Alter käme dabei nicht nur den älteren Menschen entgegen. Die durch den Umzug der älteren Menschen frei werdenden Häuser könnten durch zuziehende Familien nachgenutzt werden.

Diese so genannten Remanenzeffekte tragen wesentlich zu einem steigenden Wohnflächenbedarf bei. Setzt man ortsübliche durchschnittliche Einwohnerzahlen je Wohneinheit ein, lässt sich die Mindernutzung durch Remanenzeffekte in ein Äquivalent von 240 Bauplätzen für Einfamilienhäuser umrechnen.

In Verbindung mit einer Stärkung der ambulanten Pflegeleistungen eröffnet sich im Hinblick auf altersgerechte Wohnformen ein wichtiges Handlungsfeld in der Stadt Germering.

Abb.: Remanenzeffekte in der Stadt Germering

Quelle: Stadt Germering, Stand 30. Juni 2017
Auswertung und Darstellung Salm & Stegen 2019



655

Häuser werden von
nur einer Person 65+
bewohnt

9,8

Prozent der Wohn-
gebäude werden von
nur einer Person 65+
bewohnt

240

Bauplätzen für EFH
entspricht diese
„Unternutzung“

2.2 Bevölkerungsprojektionen

Methodischer Hintergrund der Bevölkerungsprojektion

Das Gesamtkonzept soziale Infrastruktur für die Stadt Germering zielt auf eine auf die demographische Entwicklung der Stadt abgestimmte Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur ab. Grundlage einer bedarfsgerechten Planung ist eine Projektion der Bevölkerungsentwicklung (Bevölkerungsprognose) für die Stadt Germering.

Grundsätzlich geht es bei demographischen Vorausberechnungsmodellen darum, die beobachtete Dynamik demographischer Prozesse in einem bestimmten Zeitraum (Basisperiode) fortzuschreiben. Es handelt sich um eine Modellrechnung, die auf Basis der demographischen Grundgleichung veranschaulicht, wie sich die Bevölkerung und ihre Zusammensetzung ohne Änderungen an den grundlegenden Parametern der Fertilität, Mortalität und Wanderungen in einem bestimmten Raum über einen bestimmten Zeitraum hinweg entwickeln würden.

Um dies zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale Statistik in der Regel des so genannten (deterministischen) Kohorten-Komponenten-Modells. Dabei wird für nach Alter und Geschlecht differenzierte Bevölkerungsgruppen (Kohorten) die Entwicklung prognostiziert bzw. im eigentlichen Sinne projiziert. Durch die Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre (vgl. auch Bayerisches Landesamt für Statistik).

Das vorliegende Gesamtkonzept Soziale Infrastruktur wurde mit dem von Salm & Stegen entwickelten Prognosemodell PROTIP (**PRO**gnose-**T**ool zur **I**nfrastuktur**P**lanung) umgesetzt. Im Gegensatz zu vielen anderen Prognosemodellen erfolgen die Berechnungen jedoch nicht für Kohorten (zusammengefasste Geburtsjahrgänge), sondern für jeden einzelnen

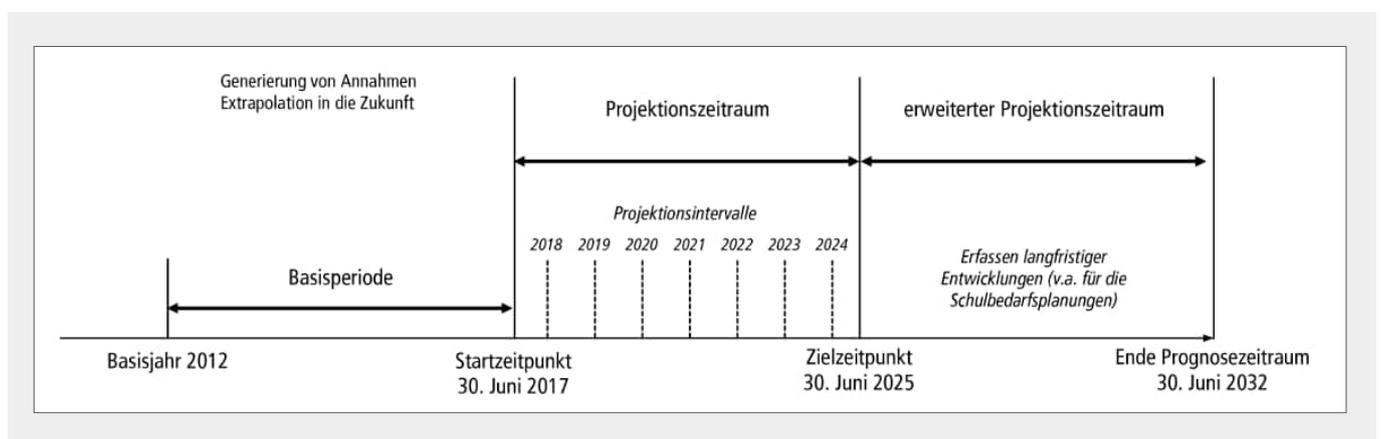


Abb.: Schmalkizze des Prognosemodells

Darstellung Salm & Stegen 2018

Geburtsjahrgang separat. Dies ist insbesondere für die Bedarfsplanung im Bereich der Kindertagesstätten von entscheidender Bedeutung, da bspw. die Betreuungsquoten für ein- oder zweijährige Kinder deutlich differieren.

Der Vorteil eines deterministischen Modells liegt darin, dass ein eindeutiges Prognoseergebnis erzielt wird. Die Berechnung von bspw. unteren, mittleren und oberen Entwicklungsvarianten unter der Annahme sich wesentlich verändernder Eingangsparameter (u.a. der Fertilität und Wanderungen) erscheint vor dem Hintergrund einer nachvollziehbaren und eindeutigen kausalen Zuordnung von Folgekosten der sozialen Infrastruktur als nicht geeignet und umsetzbar. Als Besonderheit des Prognosemodells PROTIP können Varianten der Baulandentwicklung als Szenarien in das Modell eingepflegt werden. Aus dem Abgleich einer Basisvariante mit einer so genannten Baulandvariante lässt sich sodann eindeutig das für den Nachweis einer kausalen Zuordnung notwendige Delta zwischen beiden Varianten ermitteln.

Der Nachteil eines deterministischen Modells ist in den vergleichsweise kurzen Prognosezeiträumen zu sehen. Da die Eingangsparameter der demographischen Grundgleichung konstant fortgeschrieben werden, müssen diese Eingangsparameter regelmäßig überprüft und ggf. angepasst werden. So schreibt bspw. die LH München ihren Demographiebericht regelmäßig alle 2-3 Jahre fort.

Ein deterministisches Prognosemodell schreibt die Eingangsparameter als Durchschnittswerte in die nähere Zukunft fort. In Einzeljahren auftretende Abweichungen von den Durchschnittswerten/Schwankungen können mit solchen Prognosemodellen nicht simuliert bzw. abgebildet werden. **Aufgezeigt werden Trend und Dimension der zum Zeitpunkt der Modellprogrammierung wahrscheinlichsten Variante der Bevölkerungsentwicklung.**

Gemäß Artikel 7 des Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetzes (BayKiBiG) haben die Kommunen ihre Bedarfsplanung regelmäßig zu aktualisieren. Dies sollte spätestens alle 3 Jahre erfolgen (vgl. Dunkl, Eirich 2018: Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz. Kommentar. Wiesbaden). Eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung kann demnach eine wichtige Grundlage für 2-3 Planungsperioden gemäß dem BayKiBiG sein.

Die Bevölkerungsprojektion für die Stadt Germering basiert auf Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Germering. Basis der Berechnungen ist ein anonymisierter Rohdatensatz des Einwohnerbestandes zum 30. Juni 2017.

Intensiv analysiert wurden die Aufstellungen der Sterbefälle, Geburtenzahlen sowie der Wanderungsbewegungen (Zuzüge und Fortzüge der Jahre 2012 bis Mitte 2017 differenziert nach Alter und Geschlecht der zu- und fortziehenden Personen). Insbesondere die Wanderungsbewegungen wurden einer eingehenden Analyse unterzogen, um belastbare Annahmen bezüglich der künftig zu erwartenden Wanderungsbewegungen generieren zu können.

Die Bevölkerungsprojektion wurde für den Zeitraum 2017 bis 2032 angestellt, umfasst also 15 Prognosejahre. Dabei ist der Zeitraum nach dem Jahr 2025 als erweiterter Prognosezeitraum zu verstehen. Der Stadt Germering ist zu empfehlen, die Projektion spätestens nach 8 Jahren im Jahr 2025 zu evaluieren und anzupassen. Vor allem Wanderungsbewegungen als wichtiger Modellparameter unterliegen größeren Schwankungen und werden von vielfältigen Einflussfaktoren mitbestimmt. Dies macht eine regelmäßige Fortschreibung dieses Parameters notwendig.

Der erweiterte Prognosezeitraum bis zum Jahr 2032 ist für die Berechnung von Folgekosten jedoch unentbehrlich. Erfahrungsgemäß werden neue Wohnbaugebiete verstärkt von Familien mit sehr jungen Kindern bezogen bzw. liegt die Geburtenziffer in den ersten Jahren nach Baufertigstellung in neuen Wohngebieten auf einem besonders hohen Niveau. Um den daraus abzuleitenden Bedarf v.a. an Grund- und ggf. Mittelschulplätzen ableiten zu können, muss der erweiterte Prognosezeitraum folgerichtig eine angemessene Zeitspanne umfassen.

Die Projektion der Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Germering erfolgte zusätzlich für die einzelnen Schulsprengel. Der Infrastrukturbedarf kann so auch kleinräumig abgeleitet werden. Für mögliche Änderungen der Schulsprengel bietet die Analyse auf Sprengelzebene wertvolle Anhaltspunkte.

Ergebnisse der Bevölkerungsprojektion für die Gesamtstadt Germering

Basisvariante

Die Basisvariante beschreibt die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Germering zunächst unter der Annahme, dass sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen so fortsetzen, wie im Durchschnitt des Bezugszeitraums 2012 bis 2017¹. Dazu ist neben der Geburtenziffer, den Sterbewahrscheinlichkeiten und den Wanderungsbewegungen auch die Zahl der Baufertigstellungen im Bezugszeitraum in den Blick zu nehmen.

Die Zahl der Baufertigstellungen hat einen Einfluss auf die Höhe der Zuzüge. Ein hohes Niveau der Zahl der Baufertigstellungen geht in der Regel einher mit einem hohen Niveau der Zuzüge im Ereignis- bzw. Folgejahr (vgl. dazu auch die Ausführungen in Kapitel 3.1).

Gemäß einer Aufstellung des Bauamtes der Stadt Germering wurden in den Jahren 2012 bis 2017 663 neue Wohneinheiten fertig gestellt. Diese Zahl entspricht auch exakt den Aufstellungen in der amtlichen Statistik.

Enthalten darin sind sowohl Baufertigstellungen auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) als auch des § 30 BauGB (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Im Durchschnitt des Bezugszeitraums 2012 bis 2017 wurden mithin rund 110 Wohneinheiten jährlich fertig gestellt. Eine Zahl der Baufertigstellungen auf dem Niveau der Vorjahre wird also bereits mit der Basisvariante abgebildet. Bereits planungsrechtlich abgesicherte und im Bau befindliche Vorhaben müssen zusätzlich in der Basisvariante berücksichtigt werden, sofern die damit einhergehende Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten den jährlichen Durchschnittswert annähernd erreicht oder sogar überschreitet.

Beispielsweise wurde das in Bau befindliche Vorhaben der Firma Conceptbau in der Landsbergerstraße mit alleine 126 Wohneinheiten zusätzlich in der Basisvariante berücksichtigt.

Foto: Bauvorhaben Firma Conceptbau in der Landsberger Straße Salm & Stegen 2019



¹ Der Bezugszeitraum für das Modell wird so gewählt, dass er groß genug ist, um einen stabilen Durchschnittswert für die zu treffenden Annahmen zu generieren (Eliminierung von „Ausreißern“). Der Bezugszeitraum darf aber auch nicht zu weit in die Vergangenheit reichen, damit aktuelle Trends (bspw. aktuell hohes Niveau der Geburtenziffer) ausreichend abgebildet werden können.

Baulandvariante

In der Baulandvariante werden über die Basisvariante hinaus, größere Bauvorhaben als Szenario berücksichtigt, die planungsrechtlich noch nicht vollständig abgesichert sind und für die im Rahmen des Gesamtkonzeptes eine Folgekostenberechnung angestellt werden soll.

Für diese Vorhaben erfolgte eine detaillierte Ableitung der demographischen Entwicklung. Ferner wurden Annahmen zur zeitlichen Taktung der Baufertigstellungen getroffen. In den jeweiligen Jahren der Baufertigstellungen wurden die Bauvorhaben dann in Form eines zusätzlichen Einwohnerzuzugs berücksichtigt¹.

Aus dem Abgleich der beiden Prognosevarianten lässt sich als Delta² ermitteln, welche zusätzliche Einwohnerentwicklung den Bauvorhaben der Baulandvariante kausal zugeordnet werden kann. In weiteren Schritten (Kapitel 4 und 5) wird darauf aufbauend ermittelt, welcher Ausbaubedarf für die soziale Infrastruktur und welche Folgekosten daraus resultieren und kausal zugeordnet werden können.

Die Baulandvariante berücksichtigt folgende Bauvorhaben, die sich im Planungsstadium befinden:

- Kreuzlinger Feld mit rund 750 projektierten Wohneinheiten und 1.703 Einwohnern. Angenommener Zeitpunkt der Baufertigstellung: 2024 bis 2026
- Hochrainweg mit rund 160 projektierten Wohneinheiten und 374 Einwohnern. Angenommener Zeitpunkt der Baufertigstellung: 2022
- Germeringer Harfe mit rund 141 projektierten Wohneinheiten und 322 Einwohnern. Angenommener Zeitpunkt der Baufertigstellung: 2028
- Richard-Wagner-Straße mit rund 38 Wohneinheiten und 82 Einwohnern. Angenommener Zeitpunkt der Baufertigstellung: 2022

Eine ausführlichere Beschreibung dieser Bauvorhaben und die Ableitung der demographischen Entwicklung befindet sich in Kapitel 3.2.

Die folgende Abbildung stellt die Ergebnisse der beiden Prognosevarianten Basisvariante und Baulandvariante bis zum Jahr 2032 für die Gesamteinwohnerentwicklung der Stadt Germering dar. In der Basisvariante steigt die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2032 auf 45.108 Einwohner an. In der Baulandvariante werden zum 30. Juni 2032 47.783 Einwohner vorausberechnet. Die Differenz zwischen beiden Varianten beträgt im Jahr 2032 2.675 Einwohner.

¹ Freilich werden neu hergestellte Wohneinheiten nicht nur durch Zuzüge aus anderen Kommunen belegt, sondern auch durch so genannte Binnenwanderungen. Jedoch werden durch die Binnenwanderungen im Stadtgebiet auch Wohneinheiten frei, für die ebenfalls eine äquivalente Einwohnerschätzung vorgenommen werden kann.

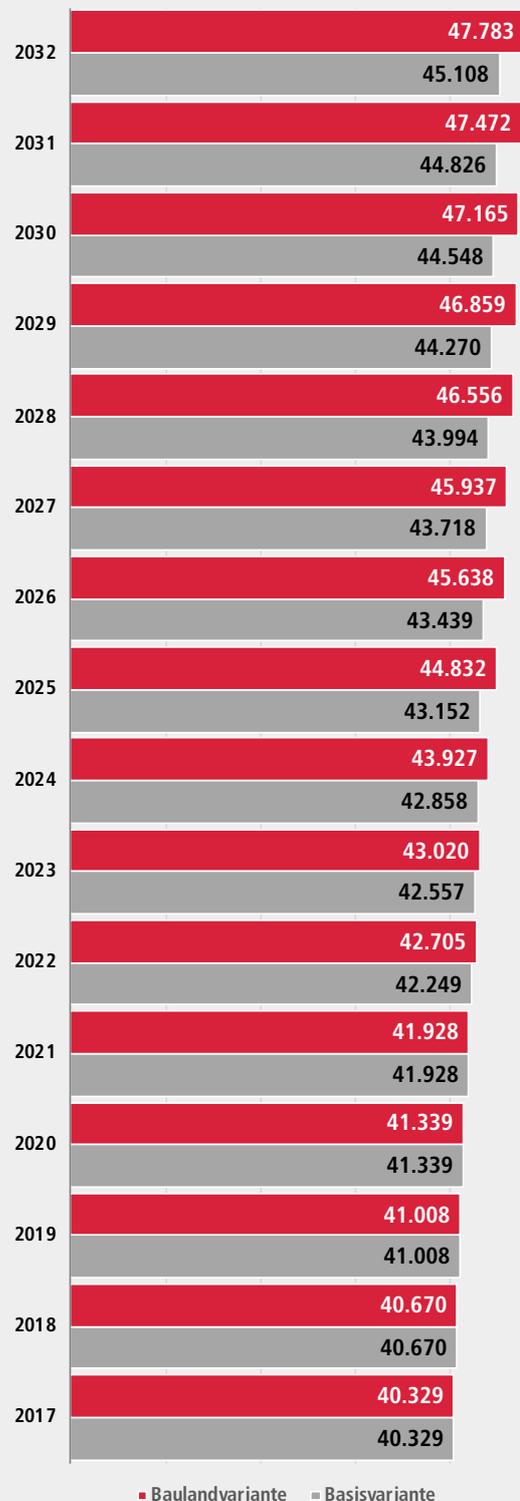
² In der Mathematik dient das große Delta (Δ) als Symbol für die Differenz.

Abb.: Ergebnis der Bevölkerungsprojektionen

Quelle: PROTIP Salm & Stegen

Datenbasis: Einwohnermeldeamt Stadt Germering

Zahl der Einwohner mit Erst- oder Hauptwohnsitz jeweils zum 30. Juni eines Jahres



Ein Einwohnerzuwachs wird bis zum Jahr 2032 für alle Alterskohorten vorausberechnet. Für die Alterskohorte der 65-Jährigen und älter fällt der Zuwachs jedoch vergleichsweise gering aus, in den ersten Prognosejahren sind die Fallzahlen sogar leicht rückläufig.

Mit einem Zuwachs von 38 Prozent (Basisvariante; Baulandvariante plus 48 Prozent) im Zeitraum von 2017 bis 2032 fällt der Zuwachs in der Altersgruppe der 6 bis unter 10-Jährigen (Grundschul Kinder) besonders stark aus. Zum Vergleich: der Anstieg der Einwohnerzahl insgesamt beträgt in der Basisvariante insgesamt rund 12 Prozent.

Ergebnisse der Bevölkerungsprojektion für die Schulsprengel

Gemäß der Rechtsverordnung zur Gliederung der Volksschulen im Landkreis Fürstentum Germering vom 4. April 2007 ist das Stadtgebiet Germering in vier Grundschulsprengel gegliedert.

Die in einem bestimmten Sprengel wohnenden schulpflichtigen Kinder sind grundsätzlich zum Besuch der Schule im betreffenden Sprengel verpflichtet.

Für die Schulbedarfsplanung im Bereich der Grundschulen ist deshalb eine Prognose der Fallzahlen schulpflichtiger Kinder für jeden einzelnen Sprengel erforderlich. Für die vier Schulsprengel der Stadt

Tabellen: Fallzahlen der Alterskohorten

Quelle: PROTIP Salm & Stegen 2019

Datenbasis Einwohnermeldeamt Stadt Germering; Zahl der Einwohner mit Erst- oder Hauptwohnsitz zum 30. Juni eines Jahres

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt

BASISVARIANTE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamtbevölkerung	40.329	40.670	41.008	41.339	41.928	42.249	42.557
unter 3-Jährige	1.192	1.233	1.256	1.286	1.315	1.331	1.340
3 bis unter 6-Jährige	1.123	1.170	1.210	1.229	1.280	1.303	1.334
6 bis unter 10-Jährige	1.388	1.427	1.464	1.529	1.577	1.651	1.693
10 bis unter 18-Jährige	2.957	2.912	2.883	2.903	2.936	2.929	2.984
18 bis unter 65-Jährige	24.251	24.528	24.818	25.033	25.484	25.713	25.910
65-Jährige und älter	9.418	9.400	9.377	9.359	9.336	9.322	9.297

BAULANDVARIANTE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Gesamtbevölkerung	40.329	40.670	41.008	41.339	41.928	42.705	43.020
unter 3-Jährige	1.192	1.233	1.256	1.286	1.315	1.348	1.358
3 bis unter 6-Jährige	1.123	1.170	1.210	1.229	1.280	1.315	1.350
6 bis unter 10-Jährige	1.388	1.427	1.464	1.529	1.577	1.662	1.705
10 bis unter 18-Jährige	2.957	2.912	2.883	2.903	2.936	2.948	3.003
18 bis unter 65-Jährige	24.251	24.528	24.818	25.033	25.484	26.085	26.282
65-Jährige und älter	9.418	9.400	9.377	9.359	9.336	9.347	9.322

Germering wurden vier eigenständige Prognosemodelle aufgesetzt, die insbesondere auf einer teilräumlich differenzierten Analyse der Zu- und Fortzüge beruhen. Die Prognose der Einwohnerentwicklung für die Gesamtstadt ergab sich sodann aus der Synthese der vier Einzelmodelle.

Den Darstellungen auf den folgenden Seiten ist zu entnehmen, dass der Sprengel Kleinfeldschule der einwohnerschwächste Sprengel ist. In der Basisvariante stagniert aufgrund der Altersstruktur in diesem Sprengel die Einwohnerentwicklung. Das Bauvorhaben Kreuzlinger Feld wurde diesem Sprengel zugeordnet. Deshalb kommt es in der Baulandvariante zu deutlichen Einwohnerzuwächsen.

Die Bauvorhaben Hochrainweg und Richard-Wagner-Straße liegen im Sprengel Kirchenschule, das Vorhaben Germeringer Harfe im Sprengel Kleinfeldschule. Am stärksten wächst der Sprengel Theresen-Grundschule (Vorhaben der Firma Conceptbau bereits in der Basisvariante berücksichtigt). An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass die Bevölkerungsprognose für einzelne Teilräume aufgrund der geringeren Fallzahlen mit einer höheren Fehlerwahrscheinlichkeit behaftet ist. Vor allem im Sprengel Theresen-Grundschule ist in den kommenden Jahren zu prüfen, ob die Wanderungsgewinne weiter auf dem hohen Niveau der Vorjahre bleiben und das prognostizierte Einwohnerwachstum so eintrifft.

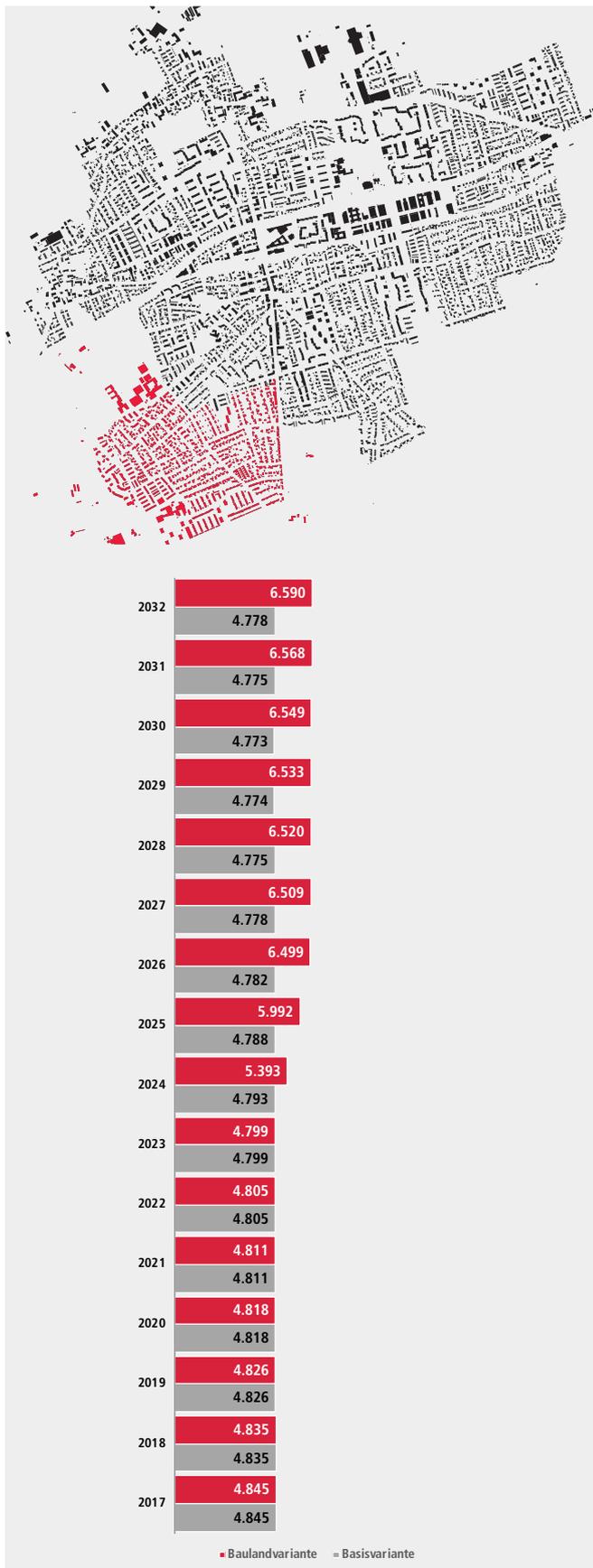
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
42.858	43.152	43.439	43.718	43.994	44.270	44.548	44.826	45.108
1.351	1.358	1.367	1.373	1.378	1.387	1.401	1.412	1.422
1.351	1.367	1.377	1.387	1.394	1.404	1.409	1.415	1.424
1.729	1.779	1.809	1.842	1.867	1.883	1.895	1.910	1.919
3.063	3.117	3.231	3.309	3.411	3.502	3.606	3.681	3.741
26.039	26.231	26.374	26.482	26.536	26.588	26.573	26.622	26.716
9.326	9.300	9.282	9.325	9.408	9.507	9.664	9.787	9.888

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
43.927	44.832	45.638	45.937	46.556	46.859	47.165	47.472	47.783
1.391	1.428	1.457	1.472	1.493	1.509	1.525	1.542	1.553
1.388	1.423	1.454	1.469	1.493	1.504	1.520	1.529	1.545
1.761	1.832	1.884	1.926	1.963	1.994	2.012	2.033	2.053
3.113	3.198	3.339	3.417	3.534	3.627	3.741	3.831	3.905
26.865	27.512	28.040	28.156	28.483	28.544	28.535	28.581	28.669
9.410	9.439	9.464	9.497	9.589	9.681	9.831	9.954	10.058

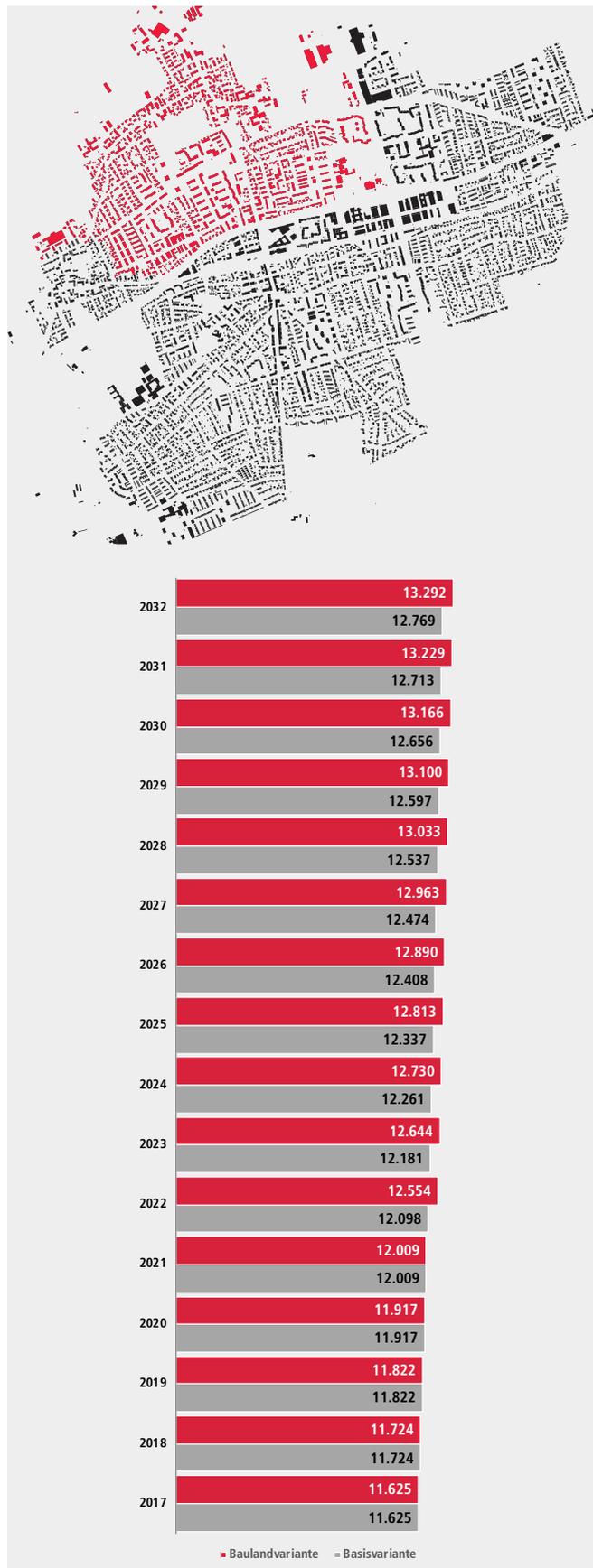
Abbildungen: Darstellung der Prognosewerte für die einzelnen Schulsprengel

Quelle: PROTIP Salm & Stegen 2019

Datenbasis Einwohnermeldeamt Stadt Germering; Zahl der Einwohner mit Erst- oder Hauptwohnsitz zum 30. Juni eines Jahres



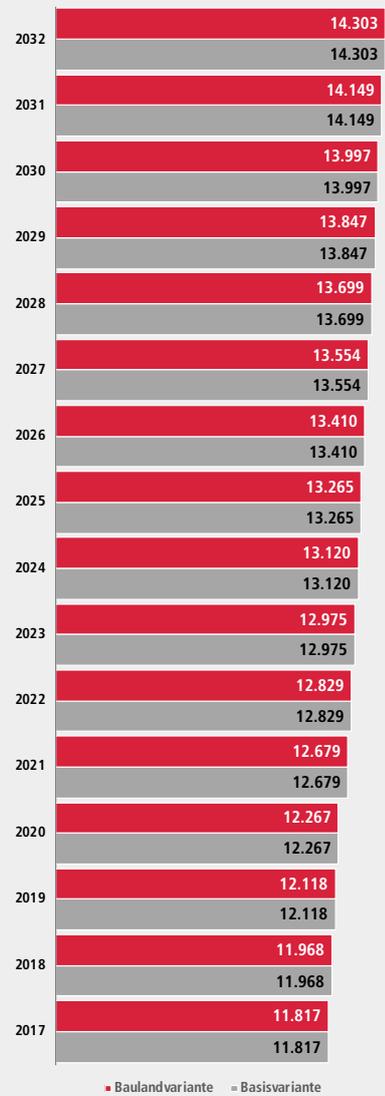
Sprengel „Kerschensteinerschule“



Sprengel „Schule an der Kirchenstraße“



Sprengel „Grundschule an der Kleinfeldstraße“



Sprengel „Theresen-Grundschule“

3 Wohnbaulandentwicklung

3.1 Wohnbaulandpotenziale, Gebäudebestand, Baufertigstellungen und Wohnungsmarkt

Wohnbaulandpotenziale

Ob die prognostizierte Einwohnerentwicklung zutreffend ist bzw. eintreten kann, hängt wesentlich davon ab, in welchem Umfang in den nächsten Jahren Wohnbauland in der Stadt Germering zur Verfügung steht und entwickelt wird.

Zur theoretischen Validierung der Bevölkerungsprognose wurden die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale in der Stadt Germering ermittelt. Analysiert wurden Darstellungen im Flächennutzungsplan, durch Bebauungspläne abgesicherte Flächen- und Nachverdichtungspotenziale, für eine Bebauung potenziell in Frage kommende Außenbereichsflächen (§ 35 BauGB) sowie Nachverdichtungspotenziale nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich).

In die Bilanzierung einbezogen wurden zusätzlich die projektierten Wohnbauvorhaben Kreuzlinger Feld, Hochrainweg, Richard-Wagner-Straße und Germeringer Harfe. Für die Bilanzierung der Flächenpotenziale wurden im Bereich Kreuzlinger Feld die Wohnbauflächen innerhalb des gesamten Umgriffs des Rahmenplans berücksichtigt. Die auf das Sondergebiet im Kreuzlinger Feld (Nahversorgung, Schule, Kindertagesstätte) entfallende Grundstücksfläche wurde hingegen nicht den Wohnbaulandpotenzialen zugeordnet, da die Wohnnutzung dort untergeordnet ist.

In den nächsten Jahren werden voraussichtlich nur Teilbereiche des Rahmenplans Kreuzlinger Feld entwickelt. Deshalb wurden in der eigentlichen Bevölkerungsprognose nur die für eine konkrete Umsetzung vorgesehenen Teilbereiche berücksichtigt.

Eine detaillierte Auswertung einzelner Bebauungspläne - bspw. dahingehend, ob die vorhandene Bebauung das Baurecht vollständig ausschöpft - erfolgte auf der Maßstabsebene dieses Konzeptes nicht. Erfasst wurden im Wesentlichen Flächenpotenziale in Form noch gänzlich unbebauter oder unvollständig bebauter Grundstücke. Einer Erfassung entziehen sich zunächst Nachverdichtungspotenziale, die sich aus einer Erhöhung der Baurechte - sowohl im unbeplanten Innenbereich als auch im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - ergeben können. Es ist zu erwarten, dass das Interesse von Investoren und Eigentümern an einer Nachver-

Tabelle: Wohnbaulandpotenziale

Quelle: Salm & Stegen 2018

	Grundstücksfläche in qm
Darstellung Wohnbaufläche in FNP	50.998
Außenbereich/Ortsabrundung	23.160
„Außenbereich im Innenbereich“	56.188
Flächenpotenzial nach § 30 BauGB	58.200
Nachverdichtungspotenzial nach § 30 BauGB	8.142
Nachverdichtungspotenzial nach § 34 BauGB	4.606
Zwischensumme	201.294
Projektierte Neubauvorhaben ¹	125.000
Summe	326.294
Projektierte Nachverdichtung im Bestand ²	14.918

¹ Grundstücksfläche (Bruttowohnbauland) Kreuzlinger Feld (Rahmenplanung gesamt ohne SO) und Hochrainweg (nur WA1 und WA2, ohne GE und GEe-Flächen)

² Richard-Wagner-Straße und Germeringer Harfe

dichtung im baulichen Bestand weiter steigen wird. Dazu zählt auch der Abriss bestehender Gebäude mit anschließender Ersatzneubebauung in höherer Dichte. Solche Nachverdichtungspotenziale konnten berücksichtigt werden, soweit es sich um bekannte und konkrete Planungen handelt. Beispiele dafür sind die Vorhaben Richard-Wagner-Straße und die Germeringer Harfe.

Freilich werden nicht alle erfassten Flächenpotenziale überhaupt oder in den nächsten Jahren entwickelt, sei es aufgrund eines fehlenden Interesses der Grundeigentümer, anderweitiger Planungsabsichten der Stadt Germering oder aus sonstigen Gründen. Auf der anderen Seite ist es vorstellbar, dass in einigen Jahren Entwicklungsabsichten für bestimmte Flächen diskutiert werden, die nach dem heutigen Kenntnisstand noch nicht absehbar sind. Insofern ist die hier ermittelte Flächenbilanz als überschlägige und vorläufige Flächenbilanz zu verstehen.

Wie vielen zusätzlichen Wohneinheiten entspricht der prognostizierte Einwohnerzuwachs?

In den Jahren 2008 bis 2017 wurden laut amtlicher Statistik insgesamt 1.120 neue Wohneinheiten fertig gestellt (in Wohn- und Nicht-Wohngebäuden). Der Einwohnerzuwachs betrug in diesem Zeitraum 3.296 Einwohner. Das Verhältnis Einwohner/Wohneinheiten im Zuwachs betrug in diesem Zeitraum 2,94. In der Gesamtstadt liegt das Verhältnis im Status Quo bei 2,06 Einwohnern je Wohneinheit.

Die Angaben der amtlichen Statistik zu den Baufertigstellungen wurden für den Zeitraum 2012 bis 2017 zusätzlich mit einer Aufstellung des Bauamtes der Stadt Germering abgeglichen. Gemäß der amtlichen Statistik wurden in diesem Zeitraum 663 Wohneinheiten fertig gestellt. Diese Zahl entspricht exakt der Aufstellung des Bauamtes (663 Wohneinheiten), wenn auch die Zuordnung zu den Ereignisjahren nicht übereinstimmt (da mit Durchschnittswerten gerechnet wird, ist diese Abweichung für die Bevölkerungsprognose unerheblich).

Ein Einwohnerzuwachs vollzieht sich in einem gewissen Umfang unabhängig von der Zahl der fertig gestellten Wohneinheiten. Das Einwohnerwachstum ist höher (8,9 Prozent 2008 bis 2017) als der Zuwachs an Wohneinheiten (7,6 Prozent) im gleichen Zeitraum. Dies ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass auch ein Zuzug in Bestandsgebäude stattfindet, der

mit einer Erhöhung der Einwohnerzahl, nicht aber mit einer Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten einhergeht. Zudem ist die durchschnittliche Belegungsdichte neu fertiggestellter Wohneinheiten größer als die Belegungsdichte im Bestand. Ein klassisches Beispiel ist das Einfamilienhaus, welches bislang von einer älteren und alleinstehenden Person bewohnt wurde (Remananzeffekt). Verstirbt diese Person oder bezieht diese ggf. einen Platz in einer Wohnung oder einem Pflegeheim, ziehen nicht selten Familien in die freiwerdenden Häuser nach. Anhand der aktuellen Einwohnermeldeamtsdatei konnten wie bereits erwähnt 655 Gebäude ermittelt werden, in denen nur noch eine Person lebt, die 65 Jahre oder älter ist. Davon werden 502 Gebäude von nur noch einer einzigen Person bewohnt, die sogar 75 Jahre oder älter ist. Hier wird es in den nächsten 20 Jahren verstärkt zu demographischen Veränderungen (Verjüngung und Einwohnerzuwachs) kommen. In der Basisvariante wird ein Einwohnerzuwachs von 4.779 Einwohnern bis zum Jahr 2032 prognostiziert. Bei einem angenommenen Verhältnis zwischen zusätzlichen Einwohnern und fertig gestellten Wohneinheiten von 2,94 (siehe oben) müssten 1.626 weitere Wohneinheiten fertig gestellt werden, um diesen Einwohnerzuwachs abzubilden. In der Baulandvariante sind es bei einem Einwohnerzuwachs von 7.454 Einwohnern 2.535 benötigte weitere Wohneinheiten bis zum Jahr 2032.

Wie viel Grundstücksfläche (Bruttowohnbauland) wird für diesen Zuwachs an Wohneinheiten benötigt? - Ermittlung der Bruttowohnungsdichte

Wie viel Bruttowohnbauland für eine bestimmte Anzahl von Wohneinheiten benötigt wird, hängt natürlich wesentlich von der Wohnform und der Bebauungsdichte ab und kann ex ante nur näherungsweise ermittelt werden. Dazu wurden für die konkret projektierten Bauvorhaben Kreuzlinger Feld¹, Germeringer Harfe, Hochrainweg und Richard-Wagner-Straße die Grundstücksflächen ermittelt und ins Verhältnis zur Zahl der projektierten Wohneinheiten gesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland wird dabei als Bruttowohnungsdichte bezeichnet. Bei einer ermittelten Grundstücksfläche von 85.400 qm und projektierten 1.039 Wohneinheiten wird die Bruttowohnungsdichte auf diesen Wohnbauflächen nach der Fertigstellung 121,7 Wohnungen je Hektar betragen.

¹ In die Ermittlung der Bruttowohnungsdichte fließt nur die Teilfläche WA des Rahmenplans ein, da im SO-Gebiet die Wohnnutzung untergeordnet ist (ca. 50 WE).

Setzt man diese Bruttowohnungsdichte als Referenz- bzw. Durchschnittswert für weitere Bauvorhaben an, ergeben sich folgende Flächenbedarfe:

- in der Basisvariante werden rund 133.657 qm (13,4 Hektar) Wohnbauland bis zum Jahr 2032 benötigt
- in der Baulandvariante werden bis zum Jahr 2032 208.377 qm (20,8 Hektar) Wohnbauland benötigt

Rein rechnerisch reicht das ermittelte Flächenpotenzial von 201.294 qm (20,1 ha) für den Einwohnerzuwachs in der Basisvariante aus. Das Flächenpotenzial von 326.294 qm (32,6 ha) Bruttowohnbauland ist ausreichend, um das Einwohnerwachstum in der Baulandvariante gänzlich auf bislang unbebauten Flächen darzustellen. Hinzu kommen noch die Flächenpotenziale der Nachverdichtungen im Bestand.

Zum Vergleich: Nach den Angaben des Statistischen Landesamtes zur Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS) betrug die Wohnbaufläche der Stadt Germering im Jahr 2017 368 Hektar. Wohnbaufläche gemäß der ALKIS-Nomenklatur ist eine baulich geprägte Fläche einschließlich der mit ihr im Zusammenhang stehenden Freiflächen (z. B. Vorgärten, Ziergärten, Zufahrten, Stellplätze), die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dient.

2,94



2,94 **Einwohner je fertig gestellter Wohneinheit** beträgt das Einwohnerwachstum in der Stadt Germering im Zeitraum 2008 bis 2017.

1.626 | 2.535



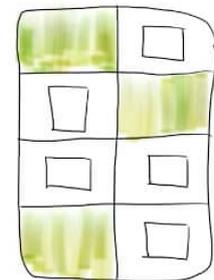
1.626 **zusätzlichen Wohneinheiten** bis zum Jahr 2032 entspricht das prognostizierte Einwohnerwachstum in der Basisvariante, in der Baulandvariante sind es 2.535 zusätzliche Wohneinheiten.

121,7



121,7 beträgt die **Bruttowohnungsdichte** (Wohneinheiten pro ha Bruttowohnbauland) der Wohnbauvorhaben Kreuzlinger Feld, Hochrainweg, Germeringer Harfe und Richard-Wagner-Straße.

13,4



20,8

13,4 ha **Bruttowohnbauland** werden benötigt, um das prognostizierte Einwohnerwachstum in der Basisvariante darzustellen, 20,8 ha sind es in der Baulandvariante.

Gebäudebestand und Zahl der Räume in den Wohngebäuden

Der vorherrschende Gebäudetyp in der Stadt Germering ist das Wohngebäude mit einer einzigen Wohneinheit. Dazu zählen Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser¹. Knapp 72 Prozent der insgesamt 6.819 Gebäude entsprechen diesem Typus. Zweifamilienhäuser sind zu 8 Prozent und Mehrfamilienhäuser zu 20 Prozent vertreten.

Gemessen an der Zahl der Wohneinheiten relativiert sich die Dominanz des „individuellen Wohnens“. Etwas mehr als zwei Drittel (68,4 Prozent, 13.038 WE) der Wohneinheiten befinden sich in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten. Durchschnittlich verfügt jedes der Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten über 9-10 Wohneinheiten. Große Teile des Wohnungsbestandes sind somit dem so genannten Geschosswohnungsbau zuzuordnen. Ein Viertel der Wohneinheiten (25,6 Prozent) befindet sich in Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern.

Die Hälfte der Wohneinheiten (51 Prozent) verfügt über 3 oder 4 Räume. Obwohl 73 Prozent der Germeringer Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte sind (siehe Kapitel 3.1), ist der Anteil der Ein- und Zweiraumwohnungen mit etwas mehr als 17 Prozent relativ gering. Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner lag im Jahr 2017 mit 41,4 qm genau 2 qm über dem Durchschnittswert der LH München.

Baufertigstellungen nach Gebäudetyp

Die Baufertigstellungen der letzten Jahre reproduzieren die Anteilswerte der Wohneinheiten nach Gebäudetyp fast identisch: in den Jahren 2010 bis 2017 entfielen 68 Prozent der fertig gestellten Wohneinheiten auf Wohneinheiten in Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau). Rund 29 Prozent der fertig gestellten Wohneinheiten in diesem Zeitraum lassen sich dem individuellen Wohnen in Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern zuordnen.

Wohnungsmarkt

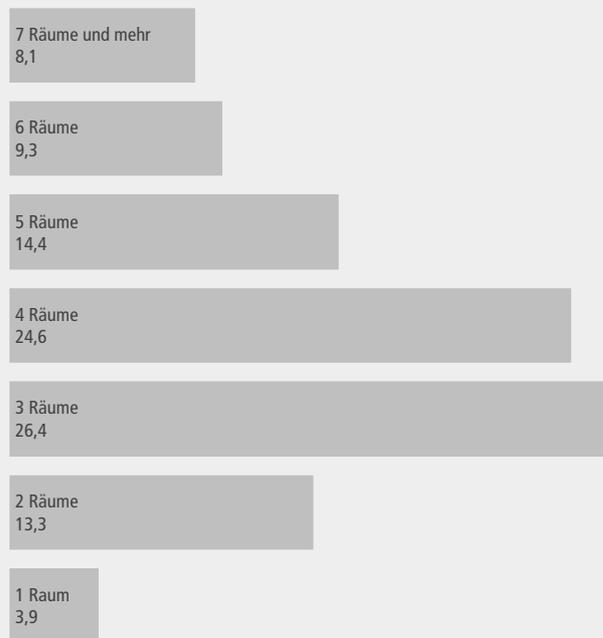
Durch das Zusammenspiel zunehmender Nachfrage bei kurz- und mittelfristig geringem Angebotszuwachs hat sich in vielen deutschen Wohnungsmärkten ein deutliches Angebotsdefizit aufgebaut, das in

¹ Bei Doppel- und Reihenhäusern wird jedes Bauwerk, das von dem anderen durch eine vom Keller bis zum Dach reichende Trennwand geschieden ist, als selbstständiges Gebäude gezählt.

Abb.: Zahl der Räume in den Wohngebäuden

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik 2019.
Datenbasis: 31.12.2017

Anteile in Prozent



der jüngeren Entwicklung zu deutlich steigenden Marktmieten führte. Aufgrund dieser Entwicklung wurde in dem am 1. Juni 2015 in Kraft getretenen § 556d BGB den Ländern die Möglichkeit gegeben, durch Rechtsverordnung Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen die Miete bei Neuabschlüssen, abgesehen von Ausnahmen, nur 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Abs. 2 BGB liegen darf. Als Voraussetzung für das Wesensmerkmal „angespannte Wohnungsmärkte“ wurde die Definition aufgestellt, dass in den betroffenen Gebieten „die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“. Diese Definition ist gleichlautend mit der bereits 2013 eingeführten Regelung des § 558 Abs. 3 BGB sowie des § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB. Zudem koppeln einige

Bundesländer auch Förderkulissen der sozialen Wohnraumförderung an derartige Gebietskulissen (vgl. Institut Wohnen und Umwelt 2019: 7).

In diesem Zusammenhang wurde vom Bayerischen Ministerium der Justiz ein Gutachten in Auftrag gegeben, um angespannte Wohnungsmärkte in Bayern zu identifizieren. Als Indikatoren wurden Teilbedingungen festgelegt:

1. überdurchschnittlich stark steigende Mieten
2. überdurchschnittliche Mietbelastung der Haushalte
3. unzureichende Neubautätigkeit bei wachsender Wohnbevölkerung
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage

Im Ergebnis kommt das Gutachten für die Stadt Germering zu dem Schluss, dass nach Indikatorenlage ein angespannter Wohnungsmarkt im Sinne von §556d Abs.2 BGB vorliegt. Insbesondere die Teilbedingungen 2 und 4 sind erfüllt (vgl. Institut Wohnen und Umwelt 2019).

Der Wohnungsmarkt in Germering ist ein für die Metropolregion München typischer Anbietermarkt. Das heißt, die Nachfrage überwiegt bei weitem das Angebot - dies dürfte auf alle Segmente des Wohnungsmarktes zutreffen. Aus der Gegenüberstellung der vorherrschenden Haushaltstypen mit dem Angebot an Wohnungstypen lässt sich bereits eine besonders hohe Nachfrage nach Ein- und Zweiraumwohnungen ableiten.

Die Bayerische Landesbodenkreditanstalt (BayernLaBo) geht in ihrem aktuellen Wohnungsmarktbericht Bayern 2016/2017 davon aus, dass preiswerter Wohnraum künftig das nachgefragteste Segment auf dem bayerischen Wohnungsmarkt sein wird. Neben sozial benachteiligten Gruppen sind es jüngere und ältere Menschen, untere und mittlere Einkommen sowie Alleinerziehende und Familien, die in diesem Marktsegment als Nachfragegruppen auftreten werden. Vor allem zwei Zielgruppen werden an Bedeutung gewinnen:

- die jungen Alten (60 bis unter 75 Jahre): zwei Drittel sind bereit, ihre Wohnungssituation zu verändern
- die reifen Alten (75 Jahre und älter): Umzugsbereitschaft stärker von Alternativen abhängig

Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird gemäß der BayernLaBo aufgrund der steigenden Kosten hingegen nachlassen, auch wenn dies in vielen

Gemeinden aufgrund des knappen Angebotes erst einmal kaum wahrgenommen werden wird. Diese allgemeinen Nachfragetrends gelten auch für den Wohnungsmarkt in der Stadt Germering.

Geförderter Wohnraum

Die Nachfrage nach gefördertem Wohnraum in Germering ist sehr hoch. Bislang existiert ein Angebot an nach früherem Recht öffentlich geförderten Sozialmietwohnungen. Dieses Angebot soll gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadt vom 2. Juli 2019 (siehe Kapitel 6.4) künftig auch durch geförderten Wohnraum nach den Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF) ergänzt werden. Die Einkommensgrenzen, unterhalb derer eine Anspruchsberechtigung besteht, unterscheiden sich in den EOF-Stufen II und III deutlich von den Einkommensgrenzen nach früherem Recht (siehe Tabelle). In der Stufe III der EOF ist bspw. ein Vierpersonenhaushalt mit 2 Kindern bis zu einem Bruttojahresgehalt von knapp über 80.000 Euro anspruchsberechtigt. Die EOF zielt damit explizit auch auf Familien und mittlere Einkommensgruppen ab.

Leider hält die amtliche Statistik keine kleinräumigen Aussagen zur Einkommenssituation nach Haushaltstypen vor, so dass eine Ermittlung der Zahl der anspruchsberechtigten Germeringer Haushalte nicht möglich ist. Überschlägige Berechnungen der LH München gehen bspw. davon aus, dass rund ein Drittel der Münchner Haushalte nach den Kriterien der EOF anspruchsberechtigt ist.

Tabelle: Einkommensobergrenzen für geförderte Sozialmietwohnungen und der EOF im Vergleich

Quelle: STMAS 2019

Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2019

Bruttojahreseinkommen pro Haushalt in Euro

	nach früherem Recht öffentlich geförderte Sozial- mietwohnungen	EOF I	EOF II	EOF III
1-Personen-Haushalt	20.000	20.000	26.140	33.400
2-Personen-Haushalt	31.430	31.430	40.360	51.000
3-Personen davon 1 Kind	38.570	38.570	51.790	67.270
4-Personen davon 2 Kinder	45.710	45.710	63.220	83.540

¹ Im Rahmen der einkommensorientierten Förderung (EOF) im Bayerischen Wohnungsbauprogramm wird die Errichtung von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern unterstützt. Die Förderung besteht aus einer Grundförderung mit Darlehen für den Projektträger und einer Zusatzförderung mit einem monatlichen Zuschuss für die Mieterhaushalte. Die Mieterhaushalte der Einkommensstufen I, II und III erhalten einen einkommensabhängigen Zuschuss, der den Unterschiedsbetrag zwischen der anfänglichen zulässigen Miete zu der für ihn nach dem Haushaltseinkommen zumutbaren Miete ausgleicht.

Im Jahr 2017 wurden 126 Wohnberechtigungsscheine für Germeringer Bürger erteilt, im Jahr 2018 waren es 141 und die bisherigen Erteilungen lassen für das Jahr 2019 eine ähnlich hohe Zahl erwarten.

Die bestehende Nachfrage (Stand Mai 2019) nach gefördertem Wohnraum (früheres Recht) richtet sich in Germering vor allem auf Ein- und Zweiraumwohnungen (46 Prozent). Eine Nachfrage nach Drei- und Vierraumwohnungen besteht bei 34 Prozent der

Antragsteller und weitere 20 Prozent der Antragsteller suchen eine Fünf- oder Sechsräumwohnung.

Die Wartezeiten von der Erteilung eines Wohnberechtigungsscheins bis zur Anmietung einer Sozialwohnung sind sehr lang. In den Jahren 2017 und 2018 wurden jeweils weniger als 10 Sozialwohnungen neu belegt.

3.2 Festlegung der Wohnbauflächen für das Folgekostenkonzept und Ableitung der demographischen Entwicklung

Festlegung der vier großen Wohnbauvorhaben

Für einen planbaren, bedarfsgerechten Ausbau der sozialen Infrastruktur sowie für die Ermittlung der Folgekosten ist die Festlegung der größeren Wohnbauflächen, für die Baurecht geschaffen werden soll, von entscheidender Bedeutung.

In der Stadt Germering sind in den nächsten Jahren vier größere Entwicklungsflächen für eine Wohnbaulandentwicklung vorgesehen, die im Folgenden kurz beschrieben werden.

Kreuzlinger Feld

Beim so genannten Kreuzlinger Feld handelt es sich um eine bislang unbebaute Fläche im Außenbereich südlich der Landsberger Straße und westlich der Kreuzlinger Straße. Die städtebauliche Rahmenplanung sieht eine Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbauten sowie ergänzenden privaten und öffentlichen Dienstleistungen vor. Entwickelt werden sollen in den nächsten Jahren abschnittsweise nur Teilbereiche des Areals. Vorgesehen ist zunächst die Erstellung von rund 750 Wohneinheiten. Ein Bebauungsplan ist aufzustellen.

Hochrainweg

Geplant ist, zwischen dem Hochrainweg und der Köhlerstraße Gewerbe und Wohnnutzungen anzusiedeln. Auch für dieses Areal wurde eine Rahmenplanung erstellt, die neben einem Gewerbe-

gebiet und einem eingeschränkten Gewerbegebiet zwei allgemeine Wohngebiete vorsieht. Projektiert sind 160 neue Wohneinheiten. Ein Bebauungsplan ist aufzustellen.

Germeringer Harfe

Mit „Germeringer Harfe“ wird der Bereich südlich der Stadthalle bezeichnet. Die Eigentümer des bestehenden Gebäudes beabsichtigen eine umfassende Neuausrichtung des Objektes „Harfe“. Neben gewerblichen Nutzungen (Handel, Büro und Dienstleistungen, Hotel) sollen auch neue Wohnungen entstehen. Dazu muss der bestehende Bebauungsplan IG 31 geändert werden. Eine Wohnnutzung ist auf 12.500 qm Geschossfläche im Umfang von rund 141 Wohneinheiten geplant.

Richard-Wagner-Straße

Das Areal zwischen Richard-Wagner-Straße, Max-Reger-Straße und Landsberger Straße ist Teil des seit dem 8. August 1978 rechtswirksamen Bebauungsplan IG 22. Das Areal ist teilweise bebaut. Durch die vorgesehene Planung und die Änderung des Bebauungsplanes soll nun der verbliebene Bauraum teilweise überbaut werden. Es sollen ca. 38 neue Wohneinheiten entstehen. Für ca. 15 Wohneinheiten besteht nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits ein Baurecht, für weitere 23 Wohneinheiten soll das Baurecht durch die Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Herleitung der demographischen Entwicklung auf Wohnbauflächen

Die durch eine Baulandentwicklung ausgelöste demographische Entwicklung lässt sich auf 2 Grundlagen abschätzen:

- auf der Basis von ortsspezifischen Durchschnittswerten
- auf der Basis von empirisch ermittelten Referenzwerten vergleichbarer Baulandentwicklungen

Im Zusammenhang mit einer Bedarfsplanung für die soziale Infrastruktur müssen nicht nur die Einwohnerzahl insgesamt, sondern auch die zu erwartenden Fallzahlen in den besonders infrastrukturelevanten Altersklassen abgeleitet werden.

In der Regel liegen in einem frühen Planungsstadium nur sehr grundlegende Informationen zur projektierten Bebauung vor, beispielsweise in Form von Angaben zu den geplanten Geschossflächen für eine Wohnbebauung. In Einzelfällen existieren bereits Vorstellungen zur Zahl der Wohneinheiten und den Grundrissen der Wohnungen. Zusätzlich sind in der Ableitung der demographischen Entwicklung Besonderheiten der jeweiligen Bauprojekte zu berücksichtigen. Dazu zählen unter anderem:

- ein besonders hoher oder niedriger Anteil von bestimmten Wohnungsgrößen
- Sonderwohnformen, wie Studentenwohnheime oder seniorengerechte Wohnformen, Pflegeheime, Boardinghäuser
- bestimmte Finanzierungsformen (u.a. einkommensorientierte Förderung EOF)

Ortsspezifische Durchschnittswerte, wie sie beispielsweise das Bayerische Landesamt für Statistik bereit hält, können für die Ableitung der Einwohnerzahlen der beschriebenen Bauvorhaben nicht ungeprüft herangezogen werden. Die Durchschnittswerte der amtlichen Statistik werden vom Einfamilienhaus bis zum Geschosswohnungsbau über alle in der Stadt Germering vorhandenen Wohnformen und Bebauungsdichten sowie vom Neubaugebiet bis zum gewachsenen Siedlungsbereich gebildet. Insofern ist zunächst zu erwarten, dass im verdichteten Geschosswohnungsbau eine Annäherung über gesamtstädtische Durchschnittswerte zu einer Unterschätzung der Einwohnerzahlen führt. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung zwei bereits umgesetzte Wohnbauprojekte

im Geschosswohnungsbau in der Stadt Germering als Referenzprojekte herangezogen.

Wesentlich für die Ableitung der zu erwartenden Altersstrukturen in den neuen Baugebieten sind zudem Kenntnisse über die ortsspezifische Zusammensetzung der Zuzüge nach Alter und Geschlecht über einen längeren Zeitraum. Neben der Einwohnerzahl wurden mit Hilfe der Einwohnermeldeamtsdatei auch die Anteile der U3, U6 und U10 an der Gesamtbevölkerung in den Referenzobjekten ermittelt.

Referenzobjekt Krippfeld

Das Referenzobjekt Krippfeld an der Steinbergstraße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes IG 26 B, der im Jahr 2005 Rechtskraft erlangte. Der Erstbezug der Wohngebäude liegt damit rund 10 Jahre zurück.

Es handelt sich um drei Baublöcke im Geschosswohnungsbau. Die realisierten Geschossflächen wurden von der Stadt Germering durch Sichtung der Bauakten ermittelt. Für die Steinbergstraße 1 und 3 lagen zudem Angaben zur Zahl der Wohneinheiten und den Grundrissen vor: die 29 Wohneinheiten teilen sich auf 7 Zwei-, 13 Drei-, 6 Vier- und 3 Fünfstückwohnungen auf. Die Schätzung anhand der ortsspezifischen Durchschnittswerte liefert mit 148 Einwohnern für das Referenzobjekt Krippfeld annähernd den empirisch ermittelten Wert von 149 Einwohnern. Eine Annäherung über den ortsspezifischen Durchschnittswert führt hier auch für den verdichteten Geschosswohnungsbau zu guten Schätzwerten.

Referenzobjekt Ludwigstraße

Das zweite Referenzobjekt liegt an der Ludwigstraße. Es handelt sich ebenfalls um verdichteten Geschosswohnungsbau.

Das Objekt liegt im Geltungsbereich der Teiländerung des Bebauungsplanes IG 27a, die im Jahr 2006 Rechtskraft erlangt hat. Auch hier liegt der Erstbezug rund 10 Jahre zurück. Die geschätzte Einwohnerzahl liegt mit 325 Einwohnern unwesentlich höher als die empirisch ermittelte Einwohnerzahl von 303 zum Juni 2017. Mittels einer Annäherung über die ortsspezifischen Durchschnittswerte lassen sich also auch in diesem Fallbeispiel plausible Schätzungen anstellen.

Die Anteilswerte der unter Dreijährigen (U3), unter Sechsjährigen (U6) und unter Zehnjährigen liegen in den Referenzobjekten bei 8,0 und 12,5 Prozent. Der durchschnittliche Anteilswert dieser Altersgruppen in den Zuzügen 2012 bis 2017 liegt mit 9,3 Prozent in der Mitte dieser beiden Referenzwerte. Die Durchschnittswerte der Zuzugskohorten stellen also eine valide Basis für die Schätzung der Altersstrukturen dar - freilich innerhalb gewisser Spannweiten. Der Erstbezug der beiden Referenzobjekte liegt rund 10 Jahre zurück, deshalb wurde im Modell PROTIP ein Bauvorhaben simuliert und die Anteilswerte der U3, U6 und U10 wurden 10 Jahre nach Erstbezug

analysiert. Die Anteilswerte der drei Altersgruppen liegen nach 10 Jahren bei insgesamt 12,0 Prozent. Erhöht hatten sich im Vergleich zur Zuzugskohorte vor allem die Anteile der U3 und der U10. Im Abgleich der Modellwerte mit den empirischen Werten lässt sich also auch nach einem simulierten Zeitverlauf von 10 Jahren eine hohe Übereinstimmung feststellen.

Anders als Einfamilienhausgebiete weisen Geschosswohnungsbauten zudem eine kontinuierliche Fluktuation der Bevölkerung auf, so dass insgesamt von relativ beständigen Anteilswerten der 0 bis 9-Jährigen ausgegangen werden kann.

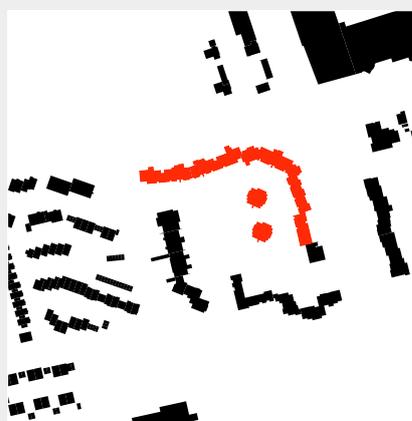


Erfasste Baublöcke
Referenzobjekt
«Krippfeld»

Steinbergstraße
1, 3, 5, 7, 9, 11

Geschossfläche Wohnen in qm*	7.735,7
Nutzflächenfaktor (Annahme)	0,8
Wohnfläche in qm	6.188,6
durchschnittliche Größe je Wohneinheit in qm**	85,4
Zahl der Wohneinheiten	72
Einwohner je Wohneinheit***	2,06
Einwohnerzahl geschätzt	148
Einwohnerzahl zum 30.6.2017****	149
Anteil der U3 (0 bis 2-Jährige) in Prozent ****	4,0
Anteil der U6 (3 bis 5-Jährige) in Prozent ****	2,0
Anteil der U10 (6 bis 9-Jährige) in Prozent ****	2,0
Summe U3, U6 und U10 in Prozent	8,0

* Stadt Germering/Bauakte
 /* Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik Kommunal 2018.
 **** Stadt Germering, Einwohnermeldeamt, Stand 30. Juni 2017



Erfasste Baublöcke
Referenzobjekt
«Ludwigstraße»

Ludwigstraße
12, 14, 16, 18, 20, 22

Geschossfläche Wohnen in qm*	16.917,32
Nutzflächenfaktor (Annahme)	0,8
Wohnfläche in qm	13.533,86
durchschnittliche Größe je Wohneinheit in qm**	85,4
Zahl der Wohneinheiten	158
Einwohner je Wohneinheit***	2,06
Einwohnerzahl geschätzt	325
Einwohnerzahl zum 30.6.2017****	303
Anteil der U3 (0 bis 2-Jährige) in Prozent ****	4,6
Anteil der U6 (3 bis 5-Jährige) in Prozent ****	4,6
Anteil der U10 (6 bis 9-Jährige) in Prozent ****	3,3
Summe U3, U6 und U10 in Prozent	12,5

* Stadt Germering/Bauakte
 /* Bayerisches Landesamt für Statistik (2019): Statistik Kommunal 2018.
 **** Stadt Germering, Einwohnermeldeamt, Stand 30. Juni 2017

¹ Auf Wunsch der Stadt Germering wurden zusätzlich die Objekte «Grüne Oase | Bebauungsplan IG 24.2» sowie «Baumschule Buchmann | Bebauungsplan IG 27.1» analysiert. Im Referenzobjekt Grüne Oase konnten vergleichbare Anteile der U3, U6 und U10 ermittelt werden, wie in den Referenzobjekten Krippfeld und Ludwigstraße. Im Objekt Baumschule Buchmann liegen die Anteilswerte über den bislang ermittelten Anteilswerten in Germering. Rund 10 Jahre nach Fertigstellung wird ein Anteil der U3 bis U10 von rund 20 Prozent im Geschosswohnungsbau und von rund 27 Prozent in den Reihenhäusern ermittelt. Diese Anteilswerte sind jedoch für die Einwohnerschätzungen der aktuell anstehenden Bauvorhaben nicht aussagekräftig. Zum einen weisen die Wohnungsgrundrisse im Objekt Baumschule Buchmann besonders hohe Anteile der 4- und 5-Raumwohnungen auf, zum anderen weisen Einfamilien- und Reihenhausbauhöhen höhere Kinderanteile auf als der Geschosswohnungsbau.

Fazit

Die Ableitung der Einwohnerzahl je Wohneinheit kann grundsätzlich anhand ortsüblicher Durchschnittswerte erfolgen. Auf der Basis von Erfahrungswerten der SOBON München und empirischer Erfahrungswerte von Salm & Stegen erfolgt jedoch eine Differenzierung zwischen frei finanziertem und gefördertem Wohnungsbau. Demnach entfallen auf eine frei finanzierte Wohneinheit im Geschosswohnungsbau 2,0 Einwohner und 2,9 Einwohner auf eine Wohneinheit im geförderten (bspw. EOF) Geschosswohnungsbau. Bei einem EOF-Anteil von 30 Prozent ergibt sich im Schnitt eine Belegung von 2,3 Einwohnern je Wohneinheit.

Die Altersstruktur der künftigen Wohnbevölkerung und die Schätzung der Kinderzahlen erfolgt entlang der ermittelten Anteilswerte in den gemittelten Zuzugskohorten der Stadt Germering.

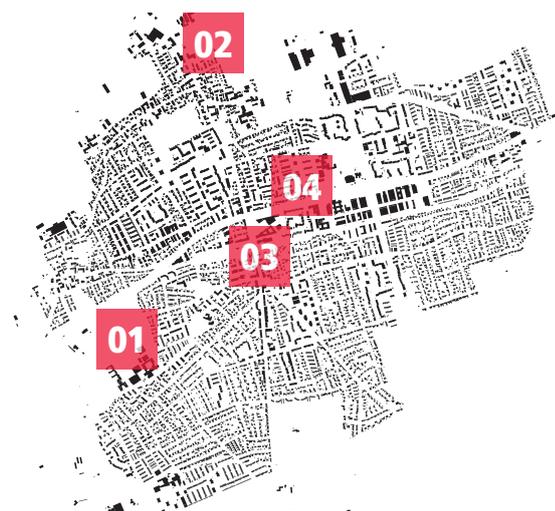
Ermittlung der zu erwartenden Einwohnerzahl der vier großen Wohnbauvorhaben

Legt man die o.a. Annahmen zu Grunde, ergibt sich eine Einwohnerschätzung von insgesamt 2.480 Einwohnern für die vier Wohnbauvorhaben Kreuzlinger Feld, Hochrainweg, Germeringer Harfe und Richard-Wagner-Straße im Moment des Erstbezugs.

Gemäß dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates wird in der Schätzung davon ausgegangen, dass 30 Prozent der Wohneinheiten auf den geförderten Wohnungsbau (v.a. EOF-Förderung) entfallen.

Für die einzelnen Bauvorhaben wurden zudem Annahmen getroffen, wann mit den Baufertigstellungen zu rechnen ist.

Die Einwohnerschätzung für die Wohnbauvorhaben wird in den jeweiligen Prognosejahren in das Prognosemodell PROTIP eingepflegt. Die Ergebnisse dieser Bevölkerungsprognose werden als „Baulandvariante“ der Bevölkerungsprognose bezeichnet.



	Jahr der Fertigstellung	Wohneinheiten gesamt	Wohneinheiten EOF	Wohneinheiten frei finanziert	EW in EOF-Wohneinheiten	EW in frei finanzierten Wohneinheiten	EW gesamt
Kreuzlinger Feld	2024 bis 2026	750	225	525	653	1.050	1.703
Hochrainweg	2022	160	60	100	174	200	374
Germeringer Harfe ¹	2028	141	44	97	128	194	322
Richard-Wagner-Straße ²	2022	38	7	31	20	62	82
Summe		1.089	336	753	974	1.506	2.480

Tabelle: Einwohnerschätzung für die Wohnbauvorhaben

Quelle: Stadt Germering, Angaben der Projektentwickler
Berechnungen Salm & Stegen 2019

2,0 EW je Wohneinheit frei finanziert

2,9 EW je Wohneinheit geförderter Wohnungsbau (bspw. EOF)

¹ ausgehend von 12.500 qm Geschossfläche für Wohnen gemäß Studie Auer & Weber

² der Anteil von 30 Prozent EOF-Wohnungen bezieht sich nur auf die 23 Wohneinheiten, für die zusätzliches Baurecht geschaffen wird

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt

Abbildung: Übersicht über die vier größeren Bauvorhaben

01



Kreuzlinger Feld

750 Wohneinheiten
1.703 Einwohner
65.000 qm Geschossfläche Wohnen
angedachte Fertigstellung 2024 bis 2026
Schulsprengel Kerschensteiner Schule

Planzeichnung: Peter Bohn + Assoziierte
ohne Maßstab

02



Hochrainweg

160 Wohneinheiten
374 Einwohner
13.147 qm Geschossfläche Wohnen
angedachte Fertigstellung 2022
Schulsprengel Kirchen Schule

Planzeichnung: Holdrich Architekten
ohne Maßstab

03



Germeringer Harfe

141 Wohneinheiten
322 Einwohner
12.500 qm Geschossfläche Wohnen
angedachte Fertigstellung 2028
Schulsprengel Kleinfeldschule

Planzeichnung: Auer & Weber
ohne Maßstab

04



Richard-Wagner-Straße

38 Wohneinheiten
82 Einwohner
3.800 qm Geschossfläche Wohnen
angedachte Fertigstellung 2022
Schulsprengel Kirchenschule

Planzeichnung: kandlerundmackarchitekten gmbh
ohne Maßstab

4 Bedarfsplanung soziale Infrastruktur

4.1 Anspruchsberechtigte Kinder in der Kindertagesbetreuung und schulischen Betreuung

Grundlage der Bedarfsplanung für die Kindertagesstätten und schulischen Betreuung ist die zu erwartende Entwicklung der Fallzahlen in den infrastrukturelevanten Altersklassen der 0 bis 2-Jährigen (Krippenkinder), der 3 bis 5-Jährigen (Kindergartenkinder) sowie der 6 bis 9-Jährigen (Hort, Mittagsbetreuung, Grundschule).

Die Bevölkerungsprognose setzt auf dem Bevölkerungsstand der Stadt Germering zum 30. Juni 2017 auf und geht in den genannten infrastrukturelevanten Altersklassen im Wesentlichen von einem Anstieg der Fallzahlen bis zum Jahr 2032 aus.

In der Ermittlung der Zahl der anspruchsberechtigten Kinder für die jeweilige Betreuungsform (Krippe U3, Kindergarten U6, Hort/Mittagsbe-

treuung/Grundschule U10) muss beachtet werden, dass die Bevölkerungsprognose die Fallzahlen jeweils zum Stichtag 30. Juni eines Jahres ausweist. Der Stichtag für das KITA-Jahr ist jedoch der 1. Oktober eines Jahres bzw. der Stichtag für eine Einschulung ist jeweils der 30. September. Unter der Annahme einer Gleichverteilung der Geburten auf die einzelnen Monate erfolgt eine entsprechende quartalsweise Fortschreibung der Fallzahlen.

Die Ermittlung der Zahl der anspruchsberechtigten Kinder erfolgt also unter Beachtung der quartalsweisen Fortschreibung der Fallzahlen und unter folgenden weiteren Prämissen:

BASISVARIANTE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Übertrittskinder U3	101	105	107	109	110	112	112
Regelkinder U3	793	815	833	854	875	884	893
Summe U3	894	920	940	963	985	996	1.005
Regelkinder U6	1.131	1.176	1.211	1.235	1.282	1.307	1.335
Rückläufer	88	96	101	99	107	107	111
Summe U6	1.219	1.272	1.312	1.335	1.388	1.414	1.445

BAULANDVARIANTE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Übertrittskinder U3	101	105	107	109	110	113	114
Regelkinder U3	793	815	833	854	875	896	903
Summe U3	894	920	940	963	985	1.009	1.017
Regelkinder U6	1.131	1.176	1.211	1.235	1.282	1.320	1.351
Rückläufer	88	96	101	99	107	107	112
Summe U6	1.219	1.272	1.312	1.335	1.388	1.428	1.463

Tabellen: Fallzahlen der anspruchsberechtigten Krippen- und Kindergartenkinder

Quelle: PROTIP Salm & Stegen 2019; Berechnungen Salm & Stegen 2019

Datenbasis Einwohnermeldeamt Stadt Germering

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt

Krippenkinder (U3)

- Der Jahrgang der 0-Jährigen wird zum Faktor 0,25 berücksichtigt, da dieser Anteil zum 1. Oktober eines Jahres 1-Jährig ist und deshalb anspruchsberechtigt wird. In den Germeringer Kinderkrippen werden 0-Jährige Kinder in der Regel nicht aufgenommen.
- Der Jahrgang der 1-Jährigen wird vollständig erfasst.
- Der Jahrgang der 2-Jährigen wird mit dem Faktor 0,75 erfasst, da ein Viertel der zum 30.6. eines Jahres 2-Jährigen zum 1.10. eines Jahres das dritte Lebensjahr vollendet hat und i.d. R. in den Kindergarten wechselt.
- Berücksichtigung der so genannten Übertrittskinder: der Jahrgang der zum 30.6. eines Jahres 0-Jährigen wird nochmals zum Faktor 0,25 berücksichtigt, da dieser Anteil in der Zeit vom 1.10. bis zum 31.12. eines Jahres anspruchsberechtigt wird und ebenfalls in die städtische Bedarfsplanung einbezogen wird.

Kindergartenkinder (U6)

- Der Jahrgang der 2-Jährigen wird zum Faktor 0,25 berücksichtigt, da dieser Anteil des Jahrgangs zum

- 1.10. eines Jahres das dritte Lebensjahr vollendet hat (s.o.) und in den Kindergarten wechselt.
- Vollständige Erfassung der 3- und 4-Jährigen.
- Berücksichtigung der zum 30.6. eines Jahres 5-Jährigen mit dem Faktor 0,75, da bis zum 30.9. (Stichtag für die Einschulung) eines Jahres ein Viertel dieser Kohorte das sechste Lebensjahr beendet und die Schulreife erlangt hat.
- In der Bedarfsplanung für die Zahl der Kindergartenkinder ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass eine große Zahl von eingeschulenen Kindern in den Kindergarten zurückverwiesen wird (so genannte Rückläufer), da nachträglich eine fehlende Schulreife festgestellt wird. Die Erfahrungswerte der Stadt Germering belegen, dass es sich dabei um rund ein Viertel des Jahrgangs der zum 30.6. eines Jahres 5-Jährigen handelt (i. W. der Anteil der Kohorte, der zwischen dem 30.6. und dem 30.9. die formale Schulreife erlangt hat)¹.

Auf Basis der zum 30.6. eines Jahres ermittelten Fallzahlen (siehe Kapitel 3.2) ergeben sich unter den o.a. Annahmen folgende Fallzahlen der Krippen- und Kindergartenkinder zum 1. Oktober eines Jahres (siehe Tabelle):

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
113	114	114	114	115	117	118	118	119
899	903	910	915	917	922	931	940	946
1.012	1.017	1.024	1.029	1.032	1.039	1.049	1.058	1.065
1.352	1.366	1.376	1.385	1.393	1.401	1.407	1.413	1.423
113	114	115	117	117	117	118	119	119
1.464	1.480	1.490	1.502	1.510	1.519	1.525	1.532	1.542

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
116	120	122	124	125	127	129	129	130
928	950	970	979	994	1.002	1.014	1.027	1.033
1.044	1.069	1.092	1.102	1.119	1.129	1.142	1.156	1.164
1.388	1.423	1.454	1.469	1.492	1.504	1.518	1.530	1.546
115	119	121	122	125	125	127	128	129
1.503	1.542	1.575	1.591	1.617	1.629	1.645	1.658	1.675

¹ Für Kinder, die zwischen dem 1. Juli und dem 30. September eines Jahres sechs Jahre alt werden, wird zum Schuljahr 2019/2020 ein Einschulungskorridor eingeführt. Die Eltern entscheiden nach Beratung und Empfehlung durch die Schulen frei, ob ihr Kind zum kommenden Schuljahr oder erst ein Jahr später eingeschult wird. Die Kinder werden nach wie vor automatisch eingeschult, wenn bis zum 30.9. eines Jahres das sechste Lebensjahr vollendet wird. Bisher konnte das Kind nur durch einen Härtefallantrag zurückgestellt werden. Der neue Einschulungskorridor macht die Zurückstellung also lediglich einfacher. Erfahrungswerte zum Einschulungskorridor lagen zum Zeitpunkt der Folgekostenstudie noch nicht vor. In einer möglichen Fortschreibung der Studie sind diese Erfahrungswerte dann zu berücksichtigen.

Hort, Mittagsbetreuung, schulpflichtige Kinder (U10)

Zur Ermittlung der Fallzahlen der anspruchsberechtigten und schulpflichtigen Kinder wurden die Fallzahlen der Bevölkerungsprognose zum 30. Juni eines Jahres jeweils um ein Quartal zum 30.9. bzw. 1.10. eines Jahres fortgeschrieben.

Die Zahl der anspruchsberechtigten Kinder für eine Hortbetreuung entspricht dabei der Zahl der schulpflichtigen Grundschul Kinder. Für die Schulbedarfsplanung werden dann teilräumlich differenzierte Fallzahlen für die einzelnen Schulsprengel herangezogen.

Für die Bedarfsplanung der Kindertagesbetreuung wurden keine Teilräume gebildet, diese Planung erfolgt gesamtstädtisch.

BASISVARIANTE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Klasse	359	362	392	406	410	430	434
2. Klasse	349	361	364	393	410	412	432
3. Klasse	353	352	364	367	398	413	415
4. Klasse	334	358	357	369	374	403	418
Regelkinder U10	1.394	1.433	1.477	1.536	1.592	1.658	1.698

BAULANDVARIANTE

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
1. Klasse	359	362	392	406	410	433	437
2. Klasse	349	361	364	393	410	415	435
3. Klasse	353	352	364	367	398	416	418
4. Klasse	334	358	357	369	374	405	421
Regelkinder U10	1.394	1.433	1.477	1.536	1.592	1.669	1.710

Tabellen: Fallzahlen der anspruchsberechtigten Kinder für eine Hort- und Mittagsbetreuung, Fallzahl der schulpflichtigen Kinder

Quelle: PROTIP Salm & Stegen 2019

Datenbasis Einwohnermeldeamt Stadt Germering

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt

4.2 Kindertagesstätten: Kinderkrippen, Tages- und Großtagespflege

Bestandsfeststellung

Derzeit gibt es in Germering 380 genehmigte Betreuungsplätze für unter 3-Jährige Kinder in insgesamt 17 Einrichtungen (15 Krippen und 2 Einrichtungen der Tages- und Großtagespflege) (inklusive doppelt gezählter Integrationsplätze).

Darüber hinaus gibt es weitere Angebote der Tages- und Großtagespflege im Umfang von ungefähr 45 Betreuungsplätzen, in denen aber in größerem Umfang auch Kinder aus anderen Gemeinden aufgenommen werden und bei denen die Stadt Germering keinen Einfluss auf die Belegung der Einrichtungen hat. Diese Angebote werden deshalb in die kommunale Bedarfsplanung nicht aufgenommen.

Unbelegt waren im Herbst 2018 im Krippenbereich aufgrund fehlenden Betreuungspersonals 15 Betreuungsplätze.

Krippen

Krippen sind Kindertageseinrichtungen, in denen durch pädagogisch ausgebildete Kräfte vor allem Kinder im Alter von bis zu drei Jahren gebildet, erzogen und betreut werden.

Tagespflege

In der Tagespflege betreut eine Person bis zu 5 fremde Kinder. Die Betreuung erfolgt üblicherweise in der Wohnung der Tagespflegeperson oder in gesonderten Räumen (Großtagespflege-stelle).

Integration

Integrationsplätze stehen Kindern mit Behinderungen oder drohenden Behinderungen zur Verfügung. In der Krippenbetreuung entspricht 1 Integrationsplatz 2 Regelplätzen.

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
448	455	461	464	470	471	474	477	479
435	449	457	463	466	472	472	476	479
435	438	453	460	466	469	475	475	479
420	440	443	457	465	471	474	480	480
1.738	1.783	1.814	1.845	1.867	1.882	1.895	1.908	1.917

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
458	472	485	488	497	504	506	512	516
442	463	477	487	493	499	505	507	514
443	450	470	480	492	496	502	509	511
427	452	459	475	486	496	501	507	513
1.770	1.838	1.891	1.930	1.967	1.995	2.014	2.035	2.054

Tabelle: Erfasste Kindertageseinrichtungen (U3) und Zahl der Betreuungsplätze

Quelle: Stadt Germering 2018

Name	Träger	Gruppen	Plätze	betreute Integrationskinder	Öffnungszeiten
Evangelisches Kinderhaus Kinderland Jonathan	Evangelische Dietrich-Bonhoeffer-Kirche	1	12	1	Mo-Do 7-17, Fr 7-16
Katholischer Kindergarten St. Anna	Katholische Kirchenstiftung St. Johann Bosco	1	12	0	Mo-Fr 7-17
Privater Kindergarten An der Stadthalle	Ingrid Hein e.V.	2	24	2	Mo-Fr 7.30-17
Städtische Kinderkrippe Regenbogen	Stadt Germering	2	24	0	Mo-Fr 7-17
Städtische Kinderkrippe Sonnenschein	Stadt Germering	2	24	0	Mo-Fr 7-17
Städtisches Kinderhaus Abenteurland	Stadt Germering	1	12	1	Mo-Fr 7-17
Städtischer Kindergarten Kleiner Muck	Stadt Germering	1	12	0	Mo-Fr 7-17
Denk Mit Alfons-Baumann-Straße 1	Denk Mit!	2	24	0	Mo-Fr 7-17
Private Kinderkrippe Denk Mit! (Zwerge)	Denk Mit!	4	48	0	Mo-Fr 7-17
Private Kinderkrippe Denk Mit!	Denk Mit!	2	24	0	Mo-Fr 7-17
Kinderkrippe der AWO Villa Bambini	AWO	3	36	0	Mo-Do 7-17, Fr 7-16
Kinderkrippe Märchenland	FortSchrift gemeinnützige GmbH	4	48	4	Mo-Do 7-17, Fr 7-16
Kinderkrippe der Stiftung der Kinderhilfe FFB	Stiftung Kinderhilfe Fürstenfeldbruck	2	24	4	Mo-Fr 7-17
Unternehmensgeförderte Kindertagesstätte Allnest	Allnest e.V.	1	12	0	Mo-Fr 7-17
Champini gGmbH	Champini gUG	2	24	0	Mo-Fr 7-17
Zwischensumme		30	360	12	
Einrichtungen der Tages- und Großtagespflege					
A:Kitz!			10		
Sonnenkäfer (Fr. Zuka)			10		
Summe insgesamt			380	12	

Bedarfsfeststellung - Ermittlung der Bedarfsquoten

Integrativ betreut wurden im KITA-Jahr 2017/2018 12 Kinder. Gemessen an der Zahl der für das Jahr 2017/2018 anspruchsberechtigten Krippenkinder insgesamt ist gerundet von einer Bedarfsquote für Integrationskinder von 1,5 Prozent auszugehen (12/894)¹.

Unter anderem aufgrund fehlenden Fachpersonals waren zum Zeitpunkt der Erhebung 15 Regelplätze unbesetzt. Es konnten deshalb nur 365 Plätze belegt werden.

Da ein Integrationsplatz zwei Regelplätze belegt, verbleiben im Betreuungsjahr 2017/2018 341 belegbare bzw. belegte Regelplätze in den Germeringer Einrichtungen.

Von diesen 341 Plätzen entfallen im Jahr 2017/2018 15 Plätze auf die Betreuung von Gastkindern, die aus der Ermittlung der Germeringer Bedarfsquote herausgerechnet werden müssen. Als Gastkinder aufgenommen werden v.a. anspruchsberechtigte Kinder von Eltern, die einen Arbeitsplatz in Germering haben. Für die Betreuung der Gastkinder wird in der Bedarfsplanung künftig ein etwas erhöhter Bedarf in Höhe von pauschal 20 Plätzen vorgesehen.

In der Bedarfsfeststellung ist ferner die Zahl auswärts betreuter Kinder zu berücksichtigen (vgl. Praxisleitfaden für die kommunale Bedarfsplanung des STMAS). Im Jahr 2017/2018 waren dies 48 Krippenkinder. Gründe für eine auswärtige Betreuung können u.a. darin liegen, dass die Eltern keinen Betreuungsplatz für ihr Kind in Germering erhalten konnten, die Eltern aus pädagogischen Gründen eine Einrichtung in einer anderen Gemeinde bevorzugen oder die Eltern ihr Kind am auswärtigen Arbeitsort betreuen lassen. Es ist davon auszugehen, dass auch weiterhin Germeringer Kinder in anderen Gemeinden betreut werden, sich diese Zahl aber bei einem bedarfsgerechten Ausbau der Angebote in Germering reduzieren wird². Dennoch handelt es sich hier um einen festzustellenden lokalen Bedarf, der grundsätzlich in die Germeringer Bedarfsplanung (Ermittlung der Bedarfsquote) einzustellen ist.

Auf der Warteliste für das Jahr 2018/2019 sind weitere 33 Kinder im Zuge der zentralen Anmeldung im Mai 2018 erfasst worden, für die zum damaligen Zeitpunkt kein Betreuungsplatz zur Verfügung gestellt werden konnte. Zum Ende des Jahres 2018 wurden weitere 33 Kinder (Übertrittskinder U3) als anspruchsberechtigte Kinder angemeldet. In den Germeringer

Tabelle: Bedarfsermittlung der Krippenplätze 2018/2019

Quelle: Angaben der Stadt Germering, Berechnungen Salm & Stegen

Zahl der Krippenplätze/Plätze der Tages- und Großtagespflege	380
abzüglich nicht belegter Plätze (u.a. aufgrund fehlender Fachkräfte)	-15
verbleibende belegbare Plätze	365
abzüglich der durch 12 Integrationskinder belegten Plätze (1 Integrationsplatz = 2 Regelplätze)	-24
verbleibende belegte Regelplätze	341
abzüglich der betreuten 15 Gastkinder	-15
Zahl der in den Germeringer Einrichtungen betreuten Germeringer Regelkinder	326
zzgl. Bedarf, der andernorts gedeckt wird (auswärts betreute Regelkinder)	48
zzgl. Bedarf in Form einer Warteliste (von den zum 1.10. anspruchsberechtigten Regelkindern U3)	33
Betreuungsbedarf Germeringer Regelkinder	407
zzgl. Bedarf in Form einer Warteliste von zum 1.12.2018 anspruchsberechtigter Übertrittskindern U3	33
benötigte Betreuungsplätze 2018/2019 für Germeringer Regelkinder inkl. Übertrittskinder U3	440
Platzbedarf für Gastkindbetreuung ab dem Jahr 2018/2019	20
Bedarf an Regelplätzen	460
Bedarf an Integrationsplätzen (0,015 x 920 anspruchsberechtigte Kinder 2018/2019)	14

¹Bezugsgröße ist die Zahl der anspruchsberechtigten Kinder insgesamt inklusive der Übertrittskinder. Es erfolgt aufgrund der geringen Fallzahlen im Gegensatz zu den Regelkindern keine gesonderte Berechnung von Bedarfsquoten für ältere Integrationskinder und Integrationskinder im Übertrittsalter.

²Aus diesem Grund wird keine „Quote“ für auswärts betreute Kinder berechnet. Vielmehr wird von einem reduzierten, aber konstanten Ansatz in den Bedarfsplanungen ausgegangen.

Kinderkrippen werden in der Regel nur Kinder aufgenommen, die das erste Lebensjahr vollendet haben.

Für das Jahr 2018/2019 konnte in der Summe ein Betreuungsbedarf für 440 Germeringer Krippenkinder (407 Regelkinder plus 33 Übertrittskinder) plus ein Puffer für 20 Gastkinder festgestellt werden. Es ergibt sich ein Bedarf an 460 Regelplätzen.

Ausgehend von einer Bedarfsquote von 1,5 Prozent konnte im Jahr 2018/2019 zusätzlich von einem leicht gestiegenen Betreuungsbedarf von rund 14 Integrationskindern ausgegangen werden.

In der Ermittlung der Grundgesamtheit der anspruchsberechtigten Krippenkinder wird auf die ermittelten Fallzahlen der anspruchsberechtigten Kinder zurückgegriffen. Zum 1. Oktober 2018 wurde eine Fallzahl von 815 Krippenkindern ausgewiesen (zum Vergleich: 1. Oktober 2017 793 Kinder).

Hinzu kommt im Jahr 2018/2019 eine Grundgesamtheit von 105 Krippenkindern, die erst zwischen dem 1.10.2018 und dem 31.12.2018 anspruchsberechtigt wurden (Übertrittskinder U3).

Ermittelte Bedarfsquoten 2018:

- Die Bedarfsquote bei den Germeringer Regelkindern lag im Jahr 2018/2019 bei rund 0,5 (407/815).

- Die Bedarfsquote für die Übertrittskinder U3 lag bei 0,31 (33/105).
- Die Bedarfsquote für Integrationskinder lag wie bereits gezeigt bei rund 0,015.

Insgesamt ist von steigenden Betreuungsquoten auszugehen, dies betrifft insbesondere die Betreuungsformen Krippe und Hort/Ganztagsbetreuung sowie den Bedarf an Integrationsplätzen. Aus diesem Grund werden auf Basis des empirisch zu beobachtenden Anstiegs der Betreuungsquoten die jeweiligen Quoten linear leicht ansteigend bis zum Jahr 2032 fortgeschrieben. Beispielsweise wird bei den Regelkindern U3 angenommen, dass die Bedarfsquote von jetzt 0,5 auf 0,57 im Jahr 2032 ansteigen wird. Dies entspricht einem Anstieg um rund 1 Prozent jährlich.

In der Regelbetreuung von Kindergartenkindern wird hingegen von einem konstanten Betreuungsbedarf von 0,89 ausgegangen.

Die Entwicklung der Bedarfsquoten sollte regelmäßig empirisch überprüft werden. Die Entwicklung der Bedarfsquote in der Ganztagsbetreuung wird u.a. davon abhängen, ob und wann der im aktuellen Koalitionsvertrag verankerte Gesetzesanspruch für eine Ganztagsbetreuung von Grundschulern umgesetzt wird.

Tabelle: Angenommene Entwicklung der Bedarfsquoten in den einzelnen Betreuungsformen

Quelle: Salm & Stegen 2018

MB (Mittagsbetreuung); GTS (Ganztagschule)

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Regelkinder Krippe	-	0,500	0,505	0,510	0,515	0,520	0,525	0,530	0,535	0,540	0,545	0,550	0,555	0,560	0,565	0,570
Übertrittskinder Krippe	-	0,310	0,320	0,325	0,330	0,335	0,340	0,345	0,350	0,355	0,360	0,365	0,370	0,375	0,380	0,385
Integrationskinder Krippe	-	0,015	0,0155	0,016	0,0165	0,017	0,0175	0,018	0,0185	0,019	0,0195	0,02	0,0205	0,021	0,0215	0,022
Regelkinder Kindergarten	-	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890	0,890
Integrationskinder Kindergarten	-	0,065	0,066	0,066	0,067	0,067	0,068	0,068	0,069	0,069	0,070	0,070	0,071	0,071	0,072	0,072
Regelkinder Hort, MB, GTS	-	0,650	0,655	0,660	0,665	0,670	0,675	0,680	0,685	0,690	0,695	0,700	0,705	0,710	0,715	0,720
Integrationskinder Hort, MB, GTS	-	0,0180	0,0185	0,0190	0,0195	0,0200	0,0205	0,0210	0,0215	0,0220	0,0225	0,0230	0,0235	0,0240	0,0245	0,0250

Prognose des künftigen Platz- bzw. Ausbaubedarfs

Aus der Multiplikation der Bedarfsquoten mit der Zahl der anspruchsberechtigten Kinder ergibt sich die Zahl der benötigten Betreuungsplätze, zuzüglich der für eine Gastkindbetreuung vorzusehenden Betreuungsplätze.

Bis zum Jahr 2021 werden 539 Plätze für eine U3-Betreuung benötigt, inklusive der doppelt gezählten Betreuungsplätze für die Betreuung von Integrationskindern. Abzüglich der 380 vorhandenen Betreuungsplätze verbleibt ein Ausbaubedarf in Höhe von 159 Plätzen. Da die in der Baulandvariante berücksichtigten Bauvorhaben erst im Zeitraum 2022 bis 2028 fertig gestellt werden, unterscheiden sich die Basis- und die Baulandvariante bis zum Jahr 2021 nicht. Bis zum Jahr 2032 erhöht sich der Ausbaubedarf auf 330 Plätze in der Baulandvariante. Im Jahr 2032 ist der Unterschied zwischen der Basis- und der Baulandvariante auf 58 Betreuungsplätze zu beziffern. Den vier großen Bauvorhaben Kreuzlinger Feld, Hochrainweg, Germeringer Harfe und Richard-Wagner-Straße lassen sich mithin 58 U3-Betreuungsplätze als Ausbaubedarf kausal zuordnen.

Kindergartengruppen (75 Betreuungsplätze) und 2 Krippengruppen (24 Betreuungsplätze). Nach erfolgtem Umbau sollen am neuen Standort in der Bahnhofstraße 3 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen zur Verfügung stehen. Als Option ist der Träger bereit, nur 2 Kindergartengruppen und dafür 3 Krippengruppen zu realisieren. Es ist ebenfalls angedacht, die Behelfsräume in der Alfons-Baumann-Straße, auch nach der Baufertigstellung der neuen Räume in der Bahnhofstraße, als Angebot aufrecht zu erhalten. Unter Beachtung dieser Optionen ergibt sich ein zusätzliches Betreuungsangebot an 36 Krippenplätzen im Planungszeitraum.

Am „Kleinen Stachus“ in Germering wird eine Kindertagesstätte entstehen (Bauprojekt ehret & klein). Es sollen 24 weitere Betreuungsplätze für Krippenkinder realisiert werden. Die Einrichtung einer Krippengruppe in der KITA St. Nikolaus wird voraussichtlich zum Ende des Jahres 2020/zum Beginn des Jahres 2021 realisiert. Es entstehen 12 zusätzliche Plätze.

Es bestehen damit derzeit Ausbaupläne in Höhe von insgesamt 72 Krippenplätzen.

Bestehende Ausbaupläne

Die Kindertageseinrichtung „Denk Mit!“ befindet sich zurzeit in Behelfsräumen in der Alfons-Baumann-Straße. Vorgehalten werden dort 3

Tabelle: Platz- und Ausbaubedarf der U3-Betreuung bis zum Jahr 2032

Quelle: Salm & Stegen 2018

	2021		2025		2032	
	Basisvariante	Baulandvariante	Basisvariante	Baulandvariante	Basisvariante	Baulandvariante
Platzbedarf	539	539	581	610	652	710
vorhandene Kapazitäten	380	380	380	380	380	380
Ausbaubedarf	159	159	201	230	272	330
Δ Ausbaubedarf zwischen Basis- und Baulandvariante	0		29		58	

Fazit U3-Betreuung

- Dem Ausbaubedarf bis zum Jahr 2021 in Höhe von 159 Krippenplätzen kann zum jetzigen Kenntnisstand eine Angebotserweiterung im Umfang von 72 Krippenplätzen gegenübergestellt werden. Es verbleibt ein darüber hinaus gehender Planungs- und Ausbaubedarf im Umfang von 87 Krippenplätzen.
- Es kann in der Bedarfsplanung realistischerweise davon ausgegangen werden, dass auch künftig Germeringer Kinder auswärts betreut werden. Hier wird ein (defensiver) Ansatz von 35 auswärts betreuten Kindern gewählt. In wie weit sich die Beitragsbefreiung bzw. deutliche Beitragsreduzierung der Münchner Kindertagesstätten ab September 2019 auf die Zahl auswärts - bzw. in München - betreuter Kinder auswirkt, bleibt abzuwarten.
- Berücksichtigt man die Zahl auswärts betreuter Kinder, verbleibt ein zusätzlicher Planungs- und Ausbaubedarf bis zum Jahr 2021 in Höhe von 52 Betreuungsplätzen.
- Mit dem Träger Denk Mit! sollte verhandelt werden, ob auch in den Behelfsräumen in der Alfons-Baumann-Straße nach Fertigstellung des Neubaus in der Bahnhofstraße eine Umstellung von bislang 2 auf 3 Krippengruppen erfolgen kann. Im Gegenzug würde eine Kindergartengruppe entfallen. Dies würde weitere Betreuungskapazitäten in Höhe von 12 Krippenplätzen schaffen.
- Den vier großen Bauvorhaben lassen sich kausal 58 Betreuungsplätze als Ausbaubedarf bis zum Jahr 2032 zuordnen.



4.3 Kindertagesstätten: Kindergärten, Tages- und Großtagespflege

Bestandsfeststellung

Derzeit gibt es in Germering 20 Einrichtungen, die Betreuungsplätze gemäß dem BayKiBiG für Kindergartenkinder anbieten. Laut der Betriebslaubnis der einzelnen Einrichtungen verfügen diese 20 Einrichtungen insgesamt über maximal 1.320 Betreuungsplätze. Explizit als Integrationsplätze ausgewiesen sind davon 59 Betreuungsplätze. In der Kindergartenbetreuung entspricht 1 Integrationsplatz 3 Regelplätzen. Sofern ein Integrationskind betreut wird, reduziert sich also die Zahl der zur Verfügung stehenden Regelplätze um 3 Plätze.

Bedarfsfeststellung - Ermittlung der Bedarfsquoten

Aufgrund des Fachkräftemangels waren zum Zeitpunkt der Erhebung in den Einrichtungen rund 20 Regelplätze nicht besetzt. Es stehen 1.300 Betreuungsplätze tatsächlich zur Verfügung. Integrativ betreut wurden 77 Kindergartenkinder. Dies entspricht einem Platzbedarf von 231 Regelplätzen. Im Verhältnis zur Zahl der anspruchsberechtigten Kindergartenkinder werden 6,3 Prozent der Kinder integrativ betreut. Gerundet wird in der Betreuung von Integrationskindern derzeit von einer Bedarfsquote von 0,065 (6,5 Prozent) ausgegangen.

Ermittelt wurde im Jahr 2018 (siehe Tabelle auf der übernächsten Seite) eine Zahl von 1.069 betreuten Regelkindern. Darunter befanden sich 18 betreute Gastkinder aus anderen Gemeinden, die aus der Germeringer Bedarfsquote herausgerechnet werden müssen. Für die Betreuung der Gastkinder im Kindergartenalter wird in der künftigen Bedarfsplanung ein Puffer von pauschal 25 Betreuungsplätzen eingerechnet.

Auf einer Warteliste sind 50 Kinder vermerkt, denen bislang kein Betreuungsplatz zugewiesen werden konnte. In der Bedarfsfeststellung zu berücksichtigen sind ferner die 33 Germeringer Kindergartenkinder, die in auswärtigen Einrichtungen betreut werden.

Für das Jahr 2018/2019 konnte in der Summe von einem Betreuungsbedarf in Höhe von 1.134 Regel-

Kindergärten

Kindergärten sind Kindertageseinrichtungen, in denen durch pädagogisch ausgebildete Kräfte vor allem Kinder im Alter von drei Jahren bis zur Einschulung gebildet, erzogen und betreut werden.

Tagespflege

In der Tagespflege betreut eine Person bis zu 5 fremde Kinder. Die Betreuung erfolgt üblicherweise in der Wohnung der Tagespflegeperson oder in gesonderten Räumen (Großtagespflege-stelle).

Integration

Integrationsplätze stehen Kindern mit Behinderungen oder drohenden Behinderungen zur Verfügung. In der Kindergartenbetreuung entspricht 1 Integrationsplatz 3 Regelplätzen.

plätzen (exkl. des Puffers für Gastkinder) und 83 Integrationsplätzen ausgegangen werden (siehe Tabelle nächste Seite). Zum 1. Oktober 2018 wird eine Fallzahl von 1.272 potenzieller Kindergartenkindern (inklusive der zu erwartenden Rückläufer) ausgewiesen (zum Vergleich: 1. Oktober 2017 1.219 Kinder).

Ermittelte Bedarfsquoten 2018:

- Die Bedarfsquote bei den Germeringer Regelkindern lag somit im Jahr 2018/2019 bei rund 0,89 (1.134/1.272).
- Die Bedarfsquote für Integrationskinder lag wie bereits gezeigt bei rund 0,065.

Insgesamt liegt die Bedarfsquote für die Betreuung von Kindergartenkindern bei 0,955. Das heißt, dass ein geringer Teil der Kinder im Kindergartenalter entweder gar nicht in einer Kindertageseinrichtung betreut wird, erst zu einem späteren Zeitpunkt (bspw. erst nach dem 4. Lebensjahr) betreut wird oder in einer privaten Einrichtung betreut wird, die nicht unter das BayKiBiG fällt.

Tabelle: Erfasste Kindertageseinrichtungen (U6) und Zahl der Betreuungsplätze

Quelle: Stadt Germering 2018

Name	Träger	Gruppen	Plätze laut Betriebs-erlaubnis	davon ausge-wiesene Integrations-plätze	tatsächlich betreute Integrati-onskinder	Öffnungszeiten
Städtischer Kindergarten Kleiner Muck	Stadt Germering	5	125	5	1	Mo-Fr 7-17
Katholischer Kindergarten Don Bosco	Katholische Kirchenstiftung St. Johann Bosco	4	100	0	0	Mo-Do 7-16.30, Fr 7-15
Katholischer Kindergarten St. Martin	Katholische Kirchenstiftung St. Johann Bosco	4	100	0	0	Mo-Do 7-17, Fr 7-16
Katholischer Kindergarten St. Cäcilia	Katholische Kirchenstiftung St. Johann Bosco	3	75	0	0	Mo-Do 7.15-16.30, Fr 7.15-15.30
Katholischer Kindergarten St. Anna	Katholische Kirchenstiftung St. Johann Bosco	4	100	10	10	Mo-Fr 7-17
Katholischer Kindergarten St. Nikolaus	Katholische Kirchenstiftung St. Johann Bosco	3	75	0	0	Mo-Do 7.30-17, Fr 7.30-16
Privater Kindergarten An der Stadthalle	Ingrid Hein e.V.	4	100	10	15	Mo-Fr 7.30-17
Privater Kindergarten Picassolino	Ingrid Hein e.V.	2	50	3	5	Mo-Fr 7.30-17
Städtischer Kindergarten Spatzennest	Stadt Germering	2	50	3	6	Mo-Fr 7-17.30
Städtisches Kinderhaus Abenteuerland	Stadt Germering	4	100	5	7	Mo-Fr 7-17.30
Evangelisches Kinderhaus Kinderland Jonathan	Evangelische Dietrich-Bonhoeffer-Kirche	2	50	5	10	Mo-Do 7-17, Fr 7-16
Evangelischer Kindergarten Benjamin	Evangelische Dietrich-Bonhoeffer-Kirche	3	75	5	6	Mo-Do 7-17, Fr und Ferien 7-16
Denk Mit Alfons-Baumann-Straße 1	Denk Mit!	3	75	0	3	Mo-Fr 7-17
Privater Kindergarten Denk Mit!	Denk Mit!	1	25	3	3	Mo-Fr 7-17
Privater Schulkindergarten Denk Mit!	Denk Mit!	1	25	3	3	Mo-Fr 7-17
Städtischer Schulkindergarten	Stadt Germering	2	30	7	8	Mo-Fr 7-17
Waldkindergarten Germering	FortSchritt gemeinnützige GmbH	1	15	0	0	Mo-Fr 8-15
Städtischer Kindergarten Sonnenschein	Stadt Germering	1	25	0	0	Mo-Fr 7-17
Unternehmensgeförderte Kindertagesstätte Allnest	Allnest e.V.	1	25	0	0	Mo-Fr 7-17
Champini gGmbH	Champini gUG	4	100	0	0	Mo-Fr 7-17
Summe		54	1.320	59	77	

Prognose des künftigen Platz- bzw. Ausbaubedarfs

Bis zum Jahr 2021 werden 1.538 Plätze für eine U6-Betreuung benötigt, inklusive der dreifach gezählten Plätze für die Betreuung von Integrationskindern. Abzüglich der 1.320 vorhandenen Betreuungsplätze verbleibt ein Ausbaubedarf in Höhe von 218 Plätzen. Da die in der Baulandvariante berücksichtigten Bauvorhaben erst im Zeitraum 2022 bis 2028 fertig gestellt werden, unterscheiden sich die Basis- und die Baulandvariante analog zur U3-Betreuung bis zum Jahr 2021 nicht. Bis zum Jahr 2032 erhöht sich der Ausbaubedarf auf 557 Plätze in der Baulandvariante. Im Jahr 2032 ist der Unterschied zwischen der Basis- und der Baulandvariante auf 146 Betreuungsplätze zu beziffern. Den vier großen Bauvorhaben Kreuzlinger Feld, Hochrainweg, Germeringer Harfe und Richard-Wagner-Straße lassen sich mithin 146 U3-Betreuungsplätze als Ausbaubedarf kausal zuordnen.

Bestehende Ausbaupläne

Die Kindertageseinrichtung „Denk Mit!“ befindet sich zurzeit in Behelfsräumen in der Alfons-Baumann-Straße. Vorgehalten werden dort 3 Kindergartengruppen (75 Betreuungsplätze) und

2 Krippengruppen (24 Betreuungsplätze). Nach erfolgtem Umbau stehen am neuen Standort in der Bahnhofstraße 3 Kindergartengruppen und 2 Krippengruppen zur Verfügung. Als Option ist der Träger bereit, nur 2 Kindergartengruppen und dafür 3 Krippengruppen zu realisieren. Es ist ebenfalls angedacht, die Behelfsräume in der Alfons-Baumann-Straße, auch nach der Baufertigstellung der neuen Räume in der Bahnhofstraße, als Angebot aufrecht zu erhalten. Unter Beachtung dieser Optionen ergibt sich ein zusätzliches Betreuungsangebot an 50 Kindergartenplätzen im Planungszeitraum. Das Kinderhaus Abenteuerland erweitert ab dem Jahr 2020 sein Betreuungsangebot um 25 Kindergartenplätze. Die KITA Märchenland erweitert ihr Angebot um 75 Kindergartenplätze bis zum Jahr 2021. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Firma Conceptbau in der Landsberger Straße entsteht im Jahr 2020 ein Kindergarten mit 50 Betreuungsplätzen. Die Erweiterung des katholischen Kindergartens St. Nikolaus um weitere 25 Plätze wird voraussichtlich zum Ende des Jahres 2020 bzw. zu Beginn des Jahres 2021 erfolgen. Im Planungszeitraum bis 2021 werden demnach insgesamt voraussichtlich weitere 225 Betreuungsplätze für Kindergartenkinder hergestellt.

Tabelle: Bedarfsermittlung der Kindergartenplätze 2018/2019

Quelle: Angaben der Stadt Germering, Berechnungen Salm & Stegen

Zahl der genehmigten Kindergartenplätze	1.320
abzüglich nicht belegter Regelplätze (u.a. aufgrund fehlender Fachkräfte)	-20
verbleibende belegbare Plätze	1.300
abzüglich der durch 77 Integrationskinder belegten Plätze (1 Integrationsplatz = 3 Regelplätze) 2017/2018	-231
verbleibende durch Regelkinder belegte Plätze	1.069
abzüglich der betreuten 18 Gastkinder 2017/2018	-18
Zahl der in den Germeringer Einrichtungen betreuten Germeringer Regelkinder 2017/2018	1.051
zzgl. Bedarf in Form einer Warteliste (von den zum 1.10. anspruchsberechtigten Regelkindern U6)	50
zzgl. Bedarf, der andernorts gedeckt wird (auswärts betreute Regelkinder)	33
Betreuungsbedarf Germeringer Regelkinder	1.134
Pauschaler Platzbedarf für Gastkindbetreuung ab dem Jahr 2018/2019	25
Betreuungsbedarf Regelkinder inklusive Gastkindbetreuung	1.159
Bedarf an Regelplätzen	1.159
Bedarf an Integrationsplätzen (0,065 x 1.272)	83

Fazit U6-Betreuung

- Dem Ausbaubedarf bis zum Jahr 2021 in Höhe von 218 Kindergartenplätzen kann zum jetzigen Kenntnisstand eine Angebotserweiterung im Umfang von 225 Kindergartenplätzen gegenübergestellt werden. Es kann in der Bedarfsplanung zudem davon ausgegangen werden, dass auch künftig Germeringer Kinder auswärts betreut werden. Hier wird ein (defensiver) Ansatz von 25 auswärts betreuten Kindern gewählt. In wie weit sich die Beitragsbefreiung bzw. deutliche Beitragsreduzierung der Münchner Kindertagesstätten ab September 2019 auf die Zahl auswärts - bzw. in München - betreuter Kinder auswirkt, bleibt abzuwarten.
- Die bisherigen Ausbaupläne sind bis zum Jahr 2021 bedarfsdeckend.
- Den vier großen Bauvorhaben lassen sich kausal 146 Betreuungsplätze als Ausbaubedarf bis zum Jahr 2032 zuordnen.

Tabelle: Platz- und Ausbaubedarf der U6-Betreuung bis zum Jahr 2032

Quelle: Salm & Stegen 2018

	2021		2025		2032	
	Basisvariante	Baulandvariante	Basisvariante	Baulandvariante	Basisvariante	Baulandvariante
Platzbedarf	1.538	1.538	1.647	1.714	1.731	1.877
vorhandene Kapazitäten	1.320	1.320	1.320	1.320	1.320	1.320
Ausbaubedarf	218	218	327	394	411	557
Δ Ausbaubedarf zwischen Basis- und Baulandvariante	0		67		146	

4.4 Hort-, Ganztags- und Mittagsbetreuung

In der kommunalen Infrastrukturplanung wird der Ausbau der Ganztagesbetreuung in den nächsten Jahren von besonderer Bedeutung sein. Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD vom 12. März 2018 heißt es dazu:

„Wir werden ganztägige Bildungs- und Betreuungsangebote für alle Schülerinnen und Schüler im Grundschulalter ermöglichen. Wir werden deshalb einen Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für alle Kinder im Grundschulalter schaffen. Dafür werden wir gemeinsam mit den Ländern die Angebote so ausbauen, dass der Rechtsanspruch im Jahre 2025 erfüllt werden kann. Der Bund stellt für Investitionen in Ganztags- und Betreuungsangebote zwei Milliarden Euro zur Verfügung. Bei der Umsetzung des Rechtsanspruchs werden wir auf Flexibilität achten, bedarfsgerecht vorgehen und die Vielfalt der in den Ländern und Kommunen bestehenden Betreuungsmöglichkeiten der Kinder- und Jugendhilfe und die schulischen Angebote berücksichtigen und darauf aufbauen. Für die Ausgestaltung wollen wir das Sozialgesetzbuch (SGB) VIII nutzen. Um diesen Rechtsanspruch bis 2025 zu verwirklichen, bedarf es konkreter rechtlicher, finanzieller und zeitlicher Umsetzungsschritte, die wir in einer Vereinbarung von Bund und Ländern unter Einbeziehung der kommunalen Spitzenverbände festlegen werden. Dabei wird der Bund sicherstellen, dass insbesondere der laufenden Kostenbelastung der Kommunen Rechnung getragen wird.“

Unterschieden werden muss zwischen der Ganztagsbetreuung im Geltungsbereich des BayKiBiG (Hortbetreuung) und der schulischen Ganztags- bzw. Mittagsbetreuung. Die Betreuung in einem Hort unterliegt dem Fachkräftegebot: eine Kindertageseinrichtung darf in der Regel nur betrieben werden, wenn für die inhaltliche Arbeit mindestens eine Fachkraft verantwortlich zur Verfügung steht. Als Fachkraft gilt hier eine sozialpädagogische Kraft mit einer Ausbildung mindestens auf dem Niveau einer Fachakademie. Die schulische Mittagsbetreuung und offene Ganztagschule unterliegt diesem Fach-

Horte

Horte sind Kindertageseinrichtungen, in denen durch pädagogisch ausgebildete Kräfte vor allem Schulkinder vor Schulbeginn, nachmittags und in den Ferien gebildet, erzogen und betreut werden.

Mittagsbetreuung

In der Mittagsbetreuung werden Schulkinder der Klassen 1 bis 4 in der Schule nach Unterrichtsende bis ca. 14 Uhr betreut.

Nachmittagsbetreuung

In der Nachmittagsbetreuung werden Schulkinder in der Schule nach Unterrichtsende bis ca. 16 Uhr betreut.

kräftegebot nicht, oft übernehmen freie Träger diese Form der Betreuung.

Im Gegensatz zu den Förder- und Betreuungsangeboten der offenen Ganztagschule, die meist jahrgangsübergreifend im Anschluss an den regulären Klassenunterricht gruppenweise organisiert werden, wird die gebundene Ganztagschule in einem festen Klassenverband organisiert, um eine stärkere individuelle Förderung der kognitiven Entwicklung und der sozialen Fähigkeiten der Schülerinnen und Schüler zu ermöglichen.

Unter gebundener Ganztagschule (Ganztagsklasse) wird verstanden, dass ein durchgehend strukturierter Aufenthalt in der Schule an mindestens 4 Wochentagen vormittags und nachmittags verpflichtend ist, die Aktivitäten der Schüler in einem konzeptionellen Zusammenhang stehen und der Unterricht in einer Ganztagsklasse erteilt wird. Der Pflichtunterricht ist auf Vormittag und Nachmittag verteilt. Über den ganzen Tag hinweg wechseln Unterrichtsstunden mit Übungs- und Studierzeiten und

sportlichen, musischen und künstlerisch orientierten Fördermaßnahmen. Es werden auch Freizeitaktivitäten angeboten. In der gebundenen Ganztagschule werden überwiegend Lehrkräfte und Förderlehrkräfte eingesetzt, aber auch externe Honorarkräfte, etwa für die Betreuungen der Mittagszeit sowie für Freizeitgestaltung, Berufsorientierung etc. Der gesamte Tagesablauf wird von der Schule organisiert.

In vielen Kommunen haben Eltern und Schüler die Wahl zwischen einer Hort- und einer schulischen Ganztagsbetreuung. Ein wesentlicher Vorteil der Hortbetreuung wird meist in den Betreuungsangeboten auch während der Schulferien gesehen. Eine Bedarfsplanung der Ganztags- und Mittagsbetreuung kann deshalb nicht alleine auf die Entwicklung der Kinderzahlen abstellen, sondern stellt auch eine politische Entscheidung dar, ob und in welchem Ausmaß eine Ausdifferenzierung der Betreuungsangebote erfolgen soll.

Die künftige Entwicklung der Ganztagsbetreuung wird entscheidend davon mitbestimmt werden, ob und wann der eingangs zitierte geplante Gesetzesanspruch für eine Ganztagsbetreuung umgesetzt wird.

Das Gesamtkonzept soziale Infrastruktur und Folgekosten geht davon aus, dass in der Stadt Germering ein wesentlicher Teil der Ganztagsbetreuung durch schulische Angebote geleistet werden soll. Hintergrund ist der ohnehin vorhandene Ausbaubedarf der Grundschulen, der perspektivisch schon in Richtung Ganztagschule erfolgen sollte.

Bestandsfeststellung

Das Betreuungsangebot verteilt sich in der Stadt Germering auf die Betreuungsform Hort mit 7 Einrichtungen und insgesamt 376 Betreuungsplätzen (351 Plätze, davon 25 doppelt zu zählende Integrationsplätze) sowie auf die schulische Mittags- und Ganztagsbetreuung, die den vier Grundschulen der Stadt Germering zugeordnet ist. Diese umfasst 382 Plätze für eine Mittagsbetreuung und 190 Plätze in der gebundenen Ganztagschule (insgesamt 572 Plätze). In der Gesamtsumme gibt es in Germering 948 Betreuungsplätze im Bereich Hort, Ganztags- und Mittagsbetreuung, davon sind 50 Hortplätze durch 25 Integrationskinder belegt. Freie Plätze sind nicht gemeldet. Das Angebot des Sonderpädagogischen Förderzentrums der Eugen-Pabst-Schule wurde in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt, da sich das pädagogische Konzept an eine spezielle Zielgruppe richtet und nicht auf die Aufnahme Germeringer Kinder beschränkt ist.

In der folgenden Bedarfsermittlung wird nicht zwischen den einzelnen Angebotsformen unterschieden, obwohl es bei den Eltern und Kindern sicher Präferenzen für bestimmte Betreuungsformen gibt. Jedoch existiert noch kein Rechtsanspruch auf eine Mittagsbetreuung und es gibt keine Vorgaben hinsichtlich der Aufsplittung auf verschiedene Betreuungsformate.

Bedarfsfeststellung

Da in der Stadt Germering für die Hort-, Ganztags- und Mittagsbetreuung keine zentrale Anmeldung erfolgt – anders als für die Vergabe der Krippen- und Kindergartenplätze – existiert keine auswertbare

Tabelle: Bedarfsermittlung der Hort-, Mittags- und Ganztagsbetreuung 2018/2019

Quelle: Salm & Stegen 2018

Zahl der genehmigten Plätze Hort, Ganztags- und Mittagsbetreuung	948
abzüglich der durch 25 Integrationskinder belegten Hort-Plätze (1 Integrationsplatz = 2 Regelplätze) 2017/2018	-50
verbleibende durch Regelkinder belegte Plätze	898
Zahl der in den Germeringer Einrichtungen betreuten Germeringer Regelkinder 2017/2018	898
zzgl. Bedarf, der andernorts gedeckt wird (auswärts betreute Regelkinder) 2017/2018	3
Betreuungsbedarf Germeringer Regelkinder	901

Tabelle: Erfasste Einrichtungen der Hort-, Ganztags- und Mittagsbetreuung (U10) und Zahl der Betreuungsplätze

Quelle: Stadt Germering 2018

	Name	Träger	Gruppen	Plätze	davon integrativ	Anmerkung
Hortbetreuung	Städtischer Kinderhort KIK	Stadt Germering	4	100	0	Mo-Do 9.30-17.30, Fr 9.30-17
	Evangelisches Kinderland Jonathan	Evangelische Dietrich-Bonhoeffer-Kirche	1	25	0	Mo-Do 7-17, Fr 7-16
	AWO Kinderhort an der Wittelsbacherstraße	AWO	2	50	0	Mo-Fr bis 17
	Städtisches Kinderhaus Abenteuerland	Stadt Germering	1	15	5	Mo-Fr 7-17
	Heilpädagogische Kindertagesstätte Kinderhaus Kai	Kai Service GmbH	2	16	0	k.A.
	Integrativer Kinderhort Kirchenstraße	Stadt Germering	6	120	15	Mo-Do 15.30-17.30, Fr 11.30-17
	Inklusive Tagesstätte an der Theresen-Grundschule	Stiftung Kinderhilfe Fürstentfeldbruck	1	25	5	Mo-Fr 11-17, Ferien 8-16
	Summe		17	351	25	
Schulische Mittags- und Ganztagsbetreuung	Mittagsbetreuung Kerschensteinerschule	Stadt Germering	2	50		k.A.
	Mittagsbetreuung Kirchenschule	Stadt Germering	3	50		Mo-Fr 11-15.30
	Mittagsbetreuung Kleinfeldschule	Stadt Germering	6	132		Mo-Fr bis 15.30
	Mittagsbetreuung Theresen-Grundschule	Stadt Germering	6	150		Mo-Fr bis 15.30
	Ganztagschule Kirchenschule	Stadt Germering	5	110		11-15.30
	Ganztagschule Kerschensteinerschule	Stadt Germering	4	80		11-15.30
		Summe		26	572	

Warte- oder Anmelde-liste. Insofern ist in der Bedarfsfeststellung erst einmal davon auszugehen, dass der Betreuungsbedarf evtl. nicht in der Wunscheinrichtung gedeckt werden konnte, aber insgesamt befriedigt wurde. Die Betreuungsquote ist annahmsweise mit der Bedarfsquote gleich zu setzen.

Gemessen an der Fallzahl der Schulkinder im Alter von 6 bis 9 Jahren von 1.388 für das Betreuungsjahr 2017/2018 ergeben sich folgende Bedarfsquoten:

- Integrationsplätze im Hort: Bedarfsquote 0,018 (25/1.388)

- Hort, Mittags- und Ganztagsbetreuung
Regelkinder: Bedarfsquote 0,65 (901/1.388)

Für das Betreuungsjahr 2018/2019 wurde eine Fallzahl der Kinder im Alter von 6 bis 9-Jahren von 1.433 Kindern ermittelt.

Es ergibt sich aus der Multiplikation mit der berechneten Betreuungsquote ein Bedarf von 26 integrativen Hortplätzen (1.433 x 0,018) und 931 (1.427 x 0,65) Betreuungsplätzen für Regelkinder (entspricht insgesamt 983 Regelplätzen).

Prognose des künftigen Platz- bzw. Ausbaubedarfs

Der Bedarf an einer Ganztags- bzw. Mittagsbetreuung wird bis zum Jahr 2021 auf 1.121 Plätze ansteigen.

Dies entspricht einem Ausbaubedarf in Höhe von 173 Betreuungsplätzen.

Nach Fertigstellung der großen Bauvorhaben lässt sich der Bedarf bis zum Jahr 2032 auf rund 1.600 Betreuungsplätze abschätzen. Ein Ausbaubedarf besteht bis zu diesem Zeitpunkt in der Größenordnung von etwas über 600 zusätzlichen Plätzen in der Hort-, Ganztags- oder Mittagsbetreuung.

Den vier großen Entwicklungsflächen Kreuzlinger Feld, Hochrainweg, Germeringer Harfe und Richard-Wagner-Straße lassen sich bis zum Jahr 2032

105 zusätzlich benötigte Betreuungsplätze kausal zuordnen.

Bestehende Ausbaupläne

Es ist zu erwarten und zu empfehlen, dass sich der Ausbau der Ganztagsbetreuung auf den Ausbau der schulischen Betreuung (offene oder gebundene Ganztagschule) konzentrieren wird (siehe dazu im Einzelnen Kapitel 4.5).

Sofern in jedem Schulsprengel pro Jahrgangsstufe ein zusätzlicher Zug der Ganztagsbetreuung eingeführt

würde, verbliebe ein Ausbaubedarf in Höhe von 185 Plätzen (4 Sprengel à 4 Züge zu jeweils 28 Schülern ergäbe 448 zusätzliche Betreuungsplätze). Ein Ausbau der Hortbetreuung in Form von 2 Einrichtungen mit je 100 Plätzen erscheint deshalb als sinnvolle Ergänzung zum Ausbau der schulischen Betreuung.

Fazit Hort-, Ganztags- und Mittagsbetreuung

- Bis zum Jahr 2032 entsteht ein zusätzlicher Ausbaubedarf in Höhe von 633 Betreuungsplätzen. Nach dieser Berechnung müssten mehr als 1.500 Schülerinnen und Schüler betreut werden, das sind rund drei Viertel¹ der Alterskohorte der 6 bis 9-Jährigen.
- Den vier großen Bauvorhaben sind bis zum Jahr 2032 105 Betreuungsplätze in der Hort-, Ganztags- und Mittagsbetreuung kausal zuzuordnen.

Tabelle: Platz- und Ausbaubedarf der Hort-, Ganztags- und Mittagsbetreuung bis zum Jahr 2032

Quelle: Salm & Stegen 2019

	2021		2025		2032	
	Basisvariante	Baulandvariante	Basisvariante	Baulandvariante	Basisvariante	Baulandvariante
Platzbedarf	1.121	1.121	1.298	1.338	1.476	1.581
vorhandene Kapazitäten	948	948	948	948	948	948
Ausbaubedarf	173	173	350	390	528	633
Δ Ausbaubedarf zwischen Basis- und Baulandvariante	0		40		105	

¹Laut DJI-Kinderbetreuungsreport 2018 äußerten im Jahr 2017 73 Prozent der Eltern einen Betreuungsbedarf für ihr Kind im Grundschulalter. Deutliche Unterschiede sind dabei zwischen den beiden Landesteilen zu beobachten. So liegt der Betreuungsbedarf in Ostdeutschland bei 93 Prozent, während er in Westdeutschland 68 Prozent beträgt. Sowohl der Ausbau der Betreuungsangebote als auch die Diskussionen um die Schaffung eines Rechtsanspruchs haben zu einem deutlichen Anstieg des Betreuungsbedarfs im vergangenen Jahr geführt (Ost: +7 Prozentpunkte, West: +11 Prozentpunkte).

4.5 Grundschulen

Gesamtstädtische Betrachtung

Das Stadtgebiet Germering ist mit Stand der 32. Rechtsverordnung über die Gliederung der Volksschulen im Landkreis Fürstentum Bruck vom 4. April 2007 in 4 Schulsprengel aufgeteilt:

- Sprengel Schule an der Kirchenstraße
- Sprengel Theresen-Grundschule, Wittelsbacherstraße
- Sprengel Kerschensteiner-Schule an der Theodor-Heuss-Straße
- Sprengel Grundschule an der Kleinfeldstraße

Im Schuljahr 2018/2019 wurden in den vier Grundschulen insgesamt 1.350 Schüler in insgesamt 60 Klassen unterrichtet.

Das Prognosemodell PROTIP weist für das Schuljahr 2018/2019 eine Fallzahl schulpflichtiger Kinder von 1.433 aus. Diese Zahl wurde anhand eines Rohdatensatzes mit Stand 31.12.2018 erneut empirisch überprüft. Der Rohdatensatz weist 1.458 Schüler im Alter von 6 bis 9 Jahren aus. Die Abweichung zwischen dem empirischen Wert und dem Prognosewert ist marginal.

Auffällig ist hingegen die Diskrepanz zwischen der tatsächlichen Zahl der Grundschüler und der Fallzahl der schulpflichtigen Kinder. Dass rund 100 Kinder weniger in den vier Grundschulen unterrichtet werden als es die Fallzahlen vermuten lassen, kann u.a. auf folgende Sachverhalte zurückgeführt werden:

- Gemäß Artikel 43 des Bayerischen Gesetzes über das Erziehungs- und Unterrichtswesen (BayEUG) können Eltern in begründeten Fällen eine Befreiung ihrer Kinder von der Sprengelbindung beantragen - die Kinder können dann grundsätzlich auch in einer Schule außerhalb der Stadt Germering betreut werden.
- Eine hohe Zahl an Rückstellungen in einem bestimmten Jahrgang kann zu niedrigeren Schülerzahlen führen.
- Eine bestimmte Zahl von Kindern wird in Einrichtungen mit einer besonderen pädagogischen Prägung unterrichtet (bspw. Förderschulen, Privatschulen etc.).

Um zu einer korrekten Einschätzung der tatsächlichen gesamtstädtischen Schülerzahlen zu kommen, muss

deshalb die ermittelte Zahl der schulpflichtigen Kinder mit einem Korrekturfaktor multipliziert werden. Dieser Korrekturfaktor beträgt 0,942. Der Korrekturfaktor als gesamtstädtischer Durchschnittswert wird nur angewandt, um das gesamtstädtische Delta der Schülerzahlen zwischen der Basis- und der Baulandvariante zu ermitteln.

Prinzipiell muss der durch die einzelnen Bauvorhaben ausgelöste Ausbaubedarf sprengelbezogen betrachtet werden. Jedoch werden in der Stadt Germering aller Voraussicht nach Änderungen in den Sprengelzuschnitten notwendig, um einen bedarfsgerechten Ausbau der Schulkapazitäten zu gewährleisten. Die durch die Bauvorhaben ausgelösten Folgekosten müssen deshalb sprengelübergreifend, i.e. gesamtstädtisch bewertet und zugeordnet werden.

Der Höchststand der schulpflichtigen Kinder wird im Prognosezeitraum im Jahr 2032 mit 1.917 Kindern in der Basisvariante sowie 2.054 Kindern U10 in der Baulandvariante erreicht. Unter Anwendung des Korrekturfaktors ergeben sich für das Jahr 2032 zu erwartende Schülerzahlen in den vier Grundschulen von 1.806 Schülern bzw. 1.935 Schülern in der Baulandvariante. **Der Ausbaubedarf durch die vier großen Bauvorhaben kann somit gesamtstädtisch auf 129 Grundschulplätze beziffert werden.** Die Herstellungskosten für diese 129 Grundschulplätze sollen anteilmäßig auf die vier Bauvorhaben umgelegt werden.

Multipliziert man die Zahl der jetzt vorhandenen 60 Klassen mit der maximal zulässigen Schülerzahl von 28 Schülern pro Klassen, ergibt sich eine Kapazität von 1.680 Grundschulplätzen. Diese erste überschlägige Berechnung belegt, dass grundsätzlich von einem erhöhten Raumbedarf auszugehen ist. Zu beachten ist, dass in der Realität die Klassenteilung bspw. aufgrund eines hohen Migrantenteils bereits bei geringeren Schülerzahlen erfolgen muss, der Ausbaubedarf in Form zusätzlicher Klassenräume erhöht sich dadurch entsprechend. Momentan noch vorhandene freie Kapazitäten werden also bereits durch das Einwohnerwachstum in der Basisvariante aufgefüllt bzw. entsteht bereits in der Basisvariante ein Ausbaubedarf.

Sprengelbezogene Betrachtung

Während der Korrekturfaktor als gesamtstädtischer Durchschnittswert geeignet ist, die tatsächlichen Schülerzahlen genauer zu prognostizieren, erfolgt eine sprengelbezogene Betrachtung der künftigen Schülerzahlen und Klassenzahlen ohne Anwendung des Korrekturfaktors. Begründung: Der Korrekturfaktor weist in einer teilräumlichen und jahrgangsbezogenen Betrachtung erhebliche Spannweiten auf. Unter Anwendung des Korrekturfaktors besteht deshalb in einer teilräumlichen und jahrgangsbezogenen Betrachtung die Gefahr, den künftigen Ausbaubedarf zu unterschätzen. Damit die Stadt Germering in der Prognose des Ausbaubedarfs hier „auf der sicheren Seite“ ist, werden die Fallzahlen ohne Korrekturfaktor zu Grunde gelegt.

Schule an der Kirchenstraße

In der Grundschule an der Kirchenstraße wurden im Schuljahr 2018/2019 365 Schülerinnen und Schüler in insgesamt 16 Klassen unterrichtet.

Der Anteil von Migrationskindern liegt momentan in allen Klassen unter 50 Prozent, so dass ceteris paribus von einem Klassenteiler von 28 Kindern ausgegangen

werden kann. In der Basisvariante ergibt sich unter diesen Annahmen eine Klassenzahl von maximal 20 Klassen ab dem Jahr 2024.

Die Zahl der benötigten Klassen beträgt in der Baulandvariante bis zu 24 Klassen. Der Klassenteiler zur 6-Zügigkeit wird in der Baulandvariante in allen Jahrgangsstufen nur knapp überschritten.

Ob und in welchem Umfang eine Erweiterung der bestehenden Schule möglich ist, sollte zeitnah im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geklärt werden. Als Alternative zum 6-zügigen Ausbau könnten einzelne Schüler in den Jahren mit besonders hohen Schülerzahlen auch auf andere Schulsprengel verwiesen werden. Bestehen innerhalb einer Gemeinde mehrere Grundschulen, so kann das Schulamt im Benehmen mit der zuständigen Gemeinde und den betroffenen Elternbeiräten zur Bildung möglichst gleich starker Klassen für die Dauer von bis zu vier Schuljahren Abweichungen von den Schulsprengelgrenzen anordnen (Artikel 42 (2) BayEUG).

Die dafür in den anderen Sprengeln notwendigen freien Kapazitäten müssen jedoch auch erst hergestellt werden.

Ein Abbau der „Schülerspitzen“ könnte zudem durch eine Verkleinerung des Sprengels erreicht werden, so

Tabelle: Klassen- und Schülerzahlen in den Grundschulen der Stadt Germering im Schuljahr 2018/2019

Quelle: Stadt Germering

	1. Jahrgangsstufe		2. Jahrgangsstufe		3. Jahrgangsstufe		4. Jahrgangsstufe		Summe	
	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler	Klassen	Schüler
Grundschule										
Schule an der Kirchenstraße	4	76	4	103	4	99	4	87	16	365
Theresen-Grundschule	5	116	5	103	5	105	5	106	20	430
Kerschensteiner-Schule	2	41	2	43	2	49	2	46	8	179
Kleinfeld-Schule	4	89	4	97	4	95	4	95	16	376
Summe	15	322	15	346	15	348	15	334	60	1.350

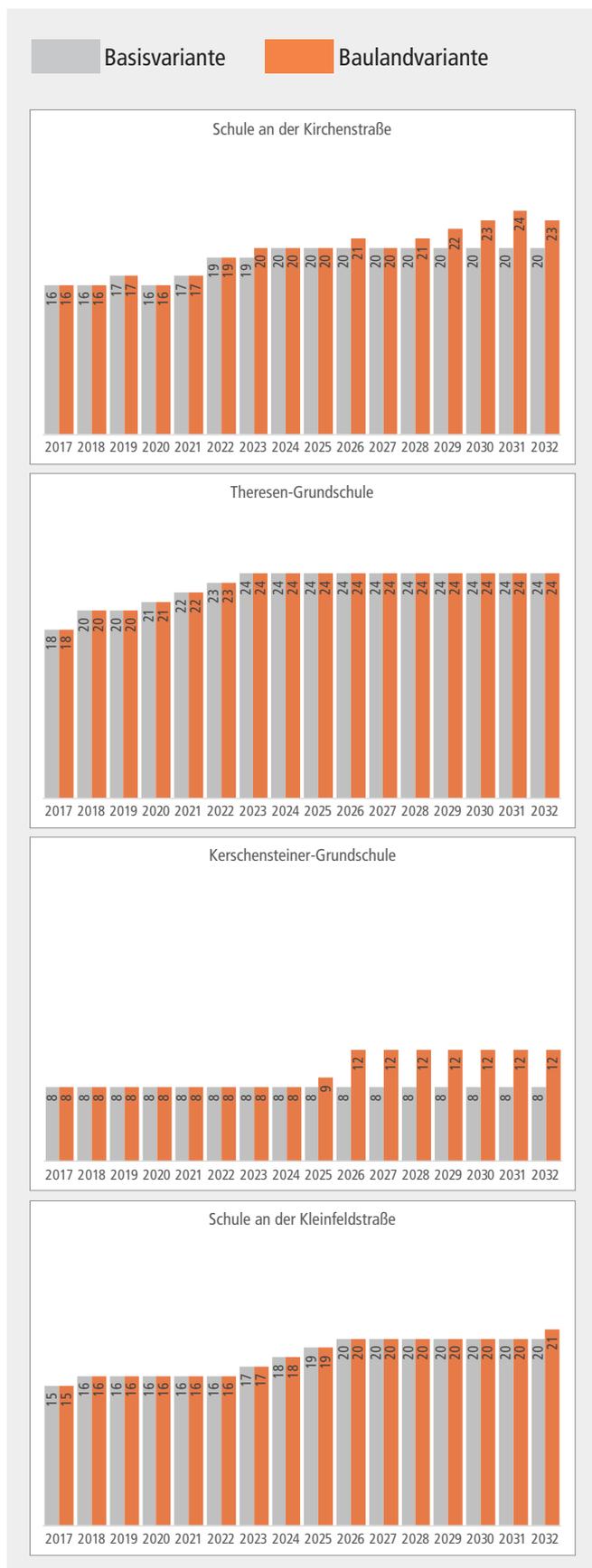


Abb.: Entwicklung der Klassenzahlen in den Grundschulen
 Quelle: Salm & Stegen 2019

dass ggf. ein 5-zügiger Ausbau bedarfsdeckend wäre. Die Erweiterung bestehender Grundschulen bzw. der Neubau einer Grundschule in möglichen „Empfängersprengeln“ ist deshalb die Voraussetzung dafür, dass eine weitere Wohnbaulandentwicklung im Rahmen der Bauleitplanung im Sprengel Schule an der Kirchenstraße erfolgen kann. Die Voraussetzungen für eine Übertragung von Folgekosten sind gegeben.

Theresen-Grundschule

Im Schuljahr 2018/2019 besuchten 430 Schüler in insgesamt 20 Klassen die Theresen-Grundschule. Die Theresen-Grundschule ist damit die schülerstärkste Grundschule in der Stadt Germering. Eine Erweiterung der Grundschule auf 22 Klassen ist bereits im Bau. Zusätzlich werden im Zuge des Umbaus und der Sanierung weitere 2 Klassenräume für die Mittelschule hergestellt.

Da keines der vier größeren Bauvorhaben im Sprengel der Theresen-Grundschule liegt (Vorhaben Concept-Bau wurde bereits in der Basisvariante berücksichtigt), unterscheiden sich die Bedarfsprognosen in der Basis- und Baulandvariante nicht. Bis zum Jahr 2032 ist von einer benötigten 6-Zügigkeit auszugehen. In dieser Bedarfsprognose wurde bereits pro Jahrgangsstufe aufgrund eines Migrantenanteils von über 50 Prozent eine Klasse mit nur 25 Schülern vorgesehen. Auch eine zweite Klasse mit nur 25 Schülern wäre pro Jahrgang im Rahmen der 6-Zügigkeit noch darstellbar.

Kerschensteiner-Schule

Die Kerschensteiner-Schule ist mit 179 Schülern und 8 Klassen die kleinste der vier Grundschulen in Germering.

Die Zahl der Schüler steigt auch in der Basisvariante der Bevölkerungsprognose an, jedoch würde die vorhandene 2-Zügigkeit in der Basisvariante nach wie vor ein bedarfsgerechtes Angebot bieten. In Folge der Wohnbaulandentwicklung im Kreuzlinger Feld würde die Zahl der benötigten Klassen auf 12 Klassen ab dem Jahr 2026 ansteigen. Eine Erweiterung der Grund- und Mittelschule wurde vom Stadtrat im November 2018 bereits beschlossen. Da durch die Grundschule jetzt schon Fach- und Gruppenräume als Klassenräume genutzt werden, werden zusätzliche Klassenräume für die Grundschule hergestellt, um einen ordnungsgemäßen Betrieb der

2-zügigen Schule wieder herzustellen. Zudem werden zusätzliche Raumkapazitäten im Bereich der Mittelschule geschaffen.

Der jetzige Ausbau der Schule wird den durch das Vorhaben Kreuzlinger Feld ausgelösten Bedarf nicht decken können. Angedacht ist deshalb der Neubau einer Grundschule im Plangebiet Kreuzlinger Feld. Die frei werdenden Räumlichkeiten der bestehenden Grundschule könnten dann durch die Mittelschule genutzt werden.

Grundschule an der Kleinfeldstraße

Unterrichtet wurden im Schuljahr 2018/2019 376 Schülerinnen und Schüler in 16 Klassen.

Der Anteil von Schülern mit Migrationshintergrund lag in 5 Klassen bei über 50 Prozent. Eine Klassenteilung musste bislang nicht erfolgen.

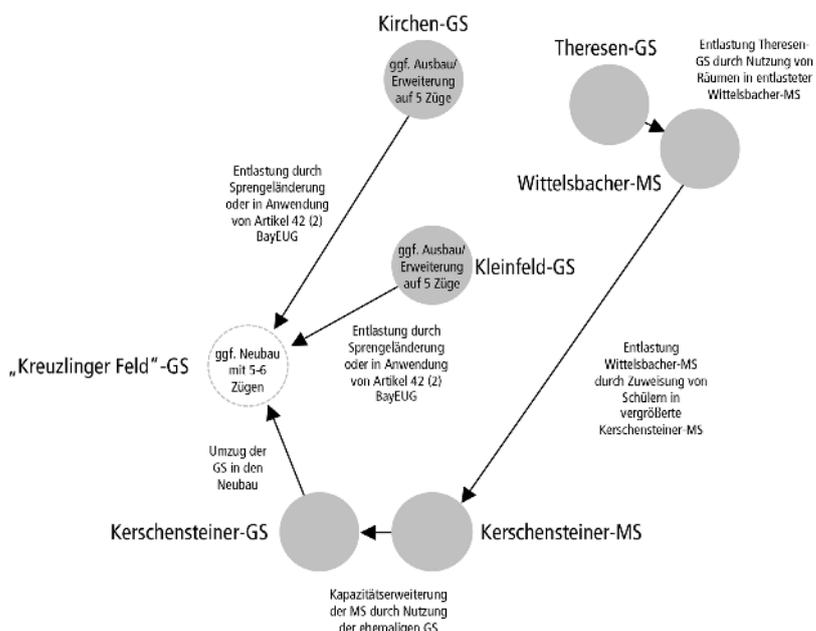
In der Basisvariante der Bevölkerungsprojektion wird ein Ausbau der Schule zur 5-Zügigkeit erkennbar.

Eine Klasse mit nur 25 Schülern (Migrantenanteil über 50 Prozent) wäre pro Jahrgang im Rahmen der 5-Zügigkeit bei den prognostizierten Schülerzahlen noch darstellbar.

In der Baulandvariante steigt die Zahl der benötigten Klassenräume auf 21 Klassenräume an. Der Klassenteiler für diesen 21. Raum bzw. die 6-Zügigkeit einer Jahrgangsstufe wird jedoch nur sehr knapp erreicht. Die Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Schule sollten im Hinblick auf den absehbaren Ausbaubedarf geprüft werden.

Abb.: Strategiekonzept Grundschulausbau

Quelle: Salm & Stegen 2019



Fazit Schulbedarfsplanung Grundschule

- In den Grundschulen entsteht in den nächsten Jahren ein teilweise erheblicher Ausbaubedarf. Den vier großen Bauvorhaben kann dabei ein Ausbaubedarf in Höhe von 129 Grundschulplätzen kausal zugeordnet werden.
- Die Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung der Schule an der Kirchenstraße sowie der Schule an der Kleinfeldstraße sollten zeitnah im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden.
- In der Baulandvariante stellt der Neubau einer Grundschule im Kreuzlinger Feld (Sprengel Kerschensteiner Grundschule) eine sinnvolle Option dar. Der Ausbau könnte dabei über den aufgezeigten Bedarf von 12 Klassenräumen hinaus gehen. Beispielsweise könnte eine 5-zügige Grundschule (20 Klassen) erstellt werden. Über eine Sprengeländerung könnten dann die Schülerzahlen gleichmäßiger auf die Sprengel verteilt werden. Die Sprengel Schule an der Kirchenstraße und Grundschule an der Kleinfeldschule könnten als „Spendersprengel“ und der zu vergrößerte Sprengel Kerschensteiner-Schule als „Empfängersprengel“ fungieren. In wie fern eine solche Sprengeländerung notwendig ist, ergibt sich vor allem aus den vorhandenen oder nicht vorhandenen Ausbaumöglichkeiten der Grundschulen Kirchenschule und Kleinfeldschule.
- Nach dem Auszug der Kerschensteiner-Grundschule aus den bestehenden Räumlichkeiten in der Theodor-Heuss-Straße könnten diese Räume durch die Kerschensteiner Mittelschule genutzt werden. Freie Raumkapazitäten in der so vergrößerten Kerschensteiner Mittelschule könnten zur Entlastung der Wittelsbacher Mittelschule genutzt werden¹. Eine Entlastung der Wittelsbacher Mittelschule wird voraussichtlich nötig, um zusätzliche Raumkapazitäten für eine sich abzeichnende 6-Zügigkeit der Theresen-Grundschule zu schaffen.

4.6 Mittelschulen

Mit dem Schuljahr 2011/2012 wurde in Bayern die Schulform der Mittelschule eingeführt. Sie bietet den Schülern die Möglichkeit, nach der 9. Klasse den erfolgreichen Abschluss der Mittelschule, einen qualifizierenden Mittelschulabschluss oder nach der 10. Jahrgangsstufe die mittlere Reife (in so genannten M-Zügen) zu erwerben. Die mittlere Reife verleiht u. a. die Berechtigung, berufliche Oberschulen, z. B. die Fachoberschule, zu besuchen - und ist damit gegenüber dem Wirtschafts- und Realschulabschluss gleichwertig.

Die regionalisierte Schüler- und Absolventenprognose des Bayerischen Staatsministeriums für Unterricht und Kultus aus dem Jahr 2019 geht für den Regierungsbezirk Oberbayern von einer steigenden Schülerzahl in den Mittelschulen bis zum Jahr 2029/2030 aus.

An Mittelschulen gilt die unverbindliche Höchstzahl von 30 Schülern pro Klassen. Bei einem Anteil der Schüler mit Migrationshintergrund von mehr als 50 Prozent gilt eine maximale Schülerzahl von 25. In der Stadt Germering gibt es zwei Mittelschulen: die Kerschensteiner Mittelschule und die Wittelsbacher Mittelschule, die jeweils einem eigenständigen Mittelschul-Sprengel zugeordnet sind.

Die Schülerzahlen in den beiden Mittelschulen bewegen sich in den letzten Jahren auf einem konstanten Niveau.

Bayernweit liegt die Übertrittsquote von der Grundschule in die Mittelschule bei rund 30 Prozent. Um die vorhandenen Schwankungen der Übertrittsquote in den einzelnen Schuljahren zu nivellieren, wurde zur Prognose der Schülerzahlen eine gemittelte Quote über die Altersjahrgänge 10 bis 15-Jährige ermittelt. Diese Quote beträgt in Germering 0,262¹. Diese Quote teilt sich auf die Kerschensteiner Mittelschule mit einer Quote von rund 0,135 und die Wittelsbacher Mittelschule mit einer Quote von rund 0,127 auf.

Im Schuljahr 2018/2019 besuchten 273 Schüler die Wittelsbacher Mittelschule. Die Schüler teilten sich

¹In dieser Quote sind auch die Rückläufer aus der Realschule und dem Gymnasium enthalten.

auf 13 Klassen inklusive 2 Vorbereitungsklassen (10V1 und 10V2) zum Erwerb der mittleren Reife auf. Die Mittelschüler aus der Gemeinde Alling sind dem Mittelschulsprengel der Wittelsbacher Mittelschule in Germering zugeordnet. Die Mittelschule in der Wittelsbacher Straße wird nach Abschluss der laufenden Sanierungsarbeiten 16 Klassenräume vorhalten.

Die Kerschensteiner Mittelschule besuchten im selben Schuljahr 291 Schüler in 16 Klassen (inkl. 2 M-Zug-Klassen). Die Sanierung und Erweiterung der Grund- und Mittelschule ist bereits beschlossen. Nach erfolgter Erweiterung stehen der Mittelschule 17 Klassenräume zur Verfügung.

Ausbaubedarf und Zuordnung von Folgekosten

Da der bedarfsgerechte Ausbau der Kapazitäten im Bereich Mittelschulen aller Voraussicht nach sprengelübergreifend organisiert werden muss (ggf. Änderung der Sprengelzuschnitte bzw. sprengelübergreifende Zuweisungen nach Artikel 42 (2) BayEUG), erfolgt auch die Zuordnung von Folgekosten sprengelübergreifend.

In der Basisvariante der Bevölkerungsprojektion ist in beiden Mittelschulen insgesamt mit einem Anstieg der Schülerzahlen bis zum Jahr 2032 auf 747 Germeringer Mittelschüler zu rechnen (inkl. einer als konstant angenommenen Zahl von Allinger Mittelschülern).

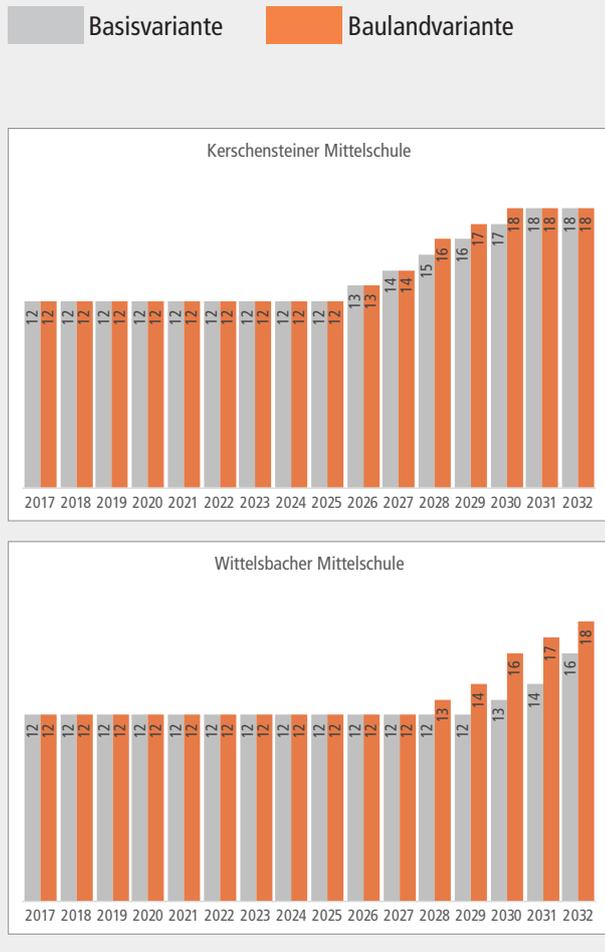
In der Baulandvariante der Bevölkerungsprognose steigt die Zahl der Mittelschüler auf 781 Mittelschüler an. **Den vier großen Wohnbauvorhaben lassen sich damit 34 Mittelschulplätze kausal zuordnen.**

In der Kerschensteiner Mittelschule lassen die Schülerzahlen in der Basis- und in der Baulandvariante eine Klassenzahl von 18 ab dem Jahr 2031 erwarten.

In der Basisvariante sind für die Wittelsbacher Mittelschule heutigem Ermessen nach 16 Klassenräume auskömmlich. In der Baulandvariante steigt der Bedarf auf 18 Klassenräume ab dem Jahr 2032 an.

Abb.: Entwicklung der Klassenzahlen in den Mittelschulen

Quelle: Salm & Stegen 2019



Der bedarfsgerechte Ausbau der Grund- und Mittelschulen ist in einem unmittelbaren Zusammenhang zu betrachten (siehe Abbildung auf Seite 54).

Gemäß diesem strategischen Ausbaukonzept ist die Herstellung zusätzlicher Grundschulplätze zugleich die Voraussetzung für die Herstellung eines bedarfsgerechten Angebotes im Bereich der Mittelschulen. Zum anderen könnte es notwendig werden, dass die in der Erstellung befindlichen zusätzlichen Kapazitäten der Wittelsbacher Mittelschule zeitweise oder dauerhaft durch einzelne Klassen der Theresen-Grundschule genutzt werden.



Foto.: Kerschensteiner Schule

Salm & Stegen 2019

4.7 Realschule und Gymnasium

Neben den Mittelschulen verfügt die Stadt Germering über drei weitere weiterführende Schulen:

- die Realschule Unterpfaffenhofen
- das Max-Born-Gymnasium
- das Carl-Spitzweg Gymnasium

Sachaufwandsträger für diese drei Schulen ist der Landkreis Fürstenfeldbruck. Der bedarfsgerechte Ausbau der Schulen liegt deshalb im Zuständigkeitsbereich des Landkreises, ferner scheidet aus diesem Grund eine Übertragung der Folgekosten auf die Vorhabenträger der Wohnbaulandentwicklung aus (§11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB bildet nur die Rechtsgrundlage für die Übertragung von Folgekosten, die der *Gemeinde* entstehen).

Im Schuljahr 2018/2019 besuchten 875 Schülerinnen und Schüler die Realschule Unterpfaffenhofen, 1.080 Schülerinnen und Schüler das Max-Born-Gymnasium sowie 1.165 Schülerinnen und Schüler das Carl-Spitzweg-Gymnasium. Neben den Schülerinnen

und Schülern aus der Stadt Germering besuchen Jugendliche aus dem Landkreis Fürstenfeldbruck und anderen Landkreisen und Gebietskörperschaften (bspw. Starnberg) diese drei Schulen (siehe Tabelle).

Die künftige Entwicklung der Schülerzahlen im Einzugsbereich dieser Schulen lässt sich anhand der Prognose des Statistischen Landesamtes nur grob abschätzen. Die Zahl der Kinder im Alter zwischen 10 und 18 Jahren wird bis zum Jahr 2032 im Landkreis Fürstenfeldbruck um rund 3.900 zunehmen. Legt man als Schätzwert die bayernweiten Übertrittsquoten in Realschule und Gymnasien zu Grunde, kann von rund 2.600 zusätzlichen Realschülern und Gymnasiasten bis zum Jahr 2032 im Landkreis Fürstenfeldbruck ausgegangen werden.

Die für das Jahr 2025 beschlossene Umstellung des G8 auf das G9 wurde dabei berücksichtigt - ein zusätzlicher Altersjahrgang drängt dann in die Gymnasien.

Tabelle: Schülerzahlen in den Grundschulen der Stadt Germering im Schuljahr 2018/2019

Quelle: Stadt Germering, Landratsamt Fürstenfeldbruck

	Herkunft der Schülerinnen und Schüler			Summe
	Stadt Germering	Landkreis Fürstenfeldbruck	auswärtige Schüler (andere Gebietskörperschaften)	
Realschule Unterpfaffenhofen	562	101	212	875
Max-Born-Gymnasium	538	122	420	1.080
Carl-Spitzweg-Gymnasium	664	89	412	1.165

Auf Basis der Bevölkerungsprojektion für die Stadt Germering lässt sich immerhin die künftige Zahl der Germeringer Realschüler und Gymnasiasten in den drei genannten Schulen etwas genauer ermitteln.

In der Baulandvariante der Bevölkerungsprojektion steigt die Zahl der Germeringer Schülerinnen und Schüler in der Realschule Unterpfaffenhofen bis zum Jahr 2032 von 562 auf 779 an (bei konstanter Übertrittsquote von 0,26¹). Wie dem Diagramm der Entwicklung der Schülerzahlen zu entnehmen ist, stagniert die Zahl der Realschüler in den nächsten Jahren bzw. steigt diese nur in einem sehr geringen Umfang an. Ab dem Jahr 2023/2024 steigt die Schülerzahl dann stärker und kontinuierlich an.

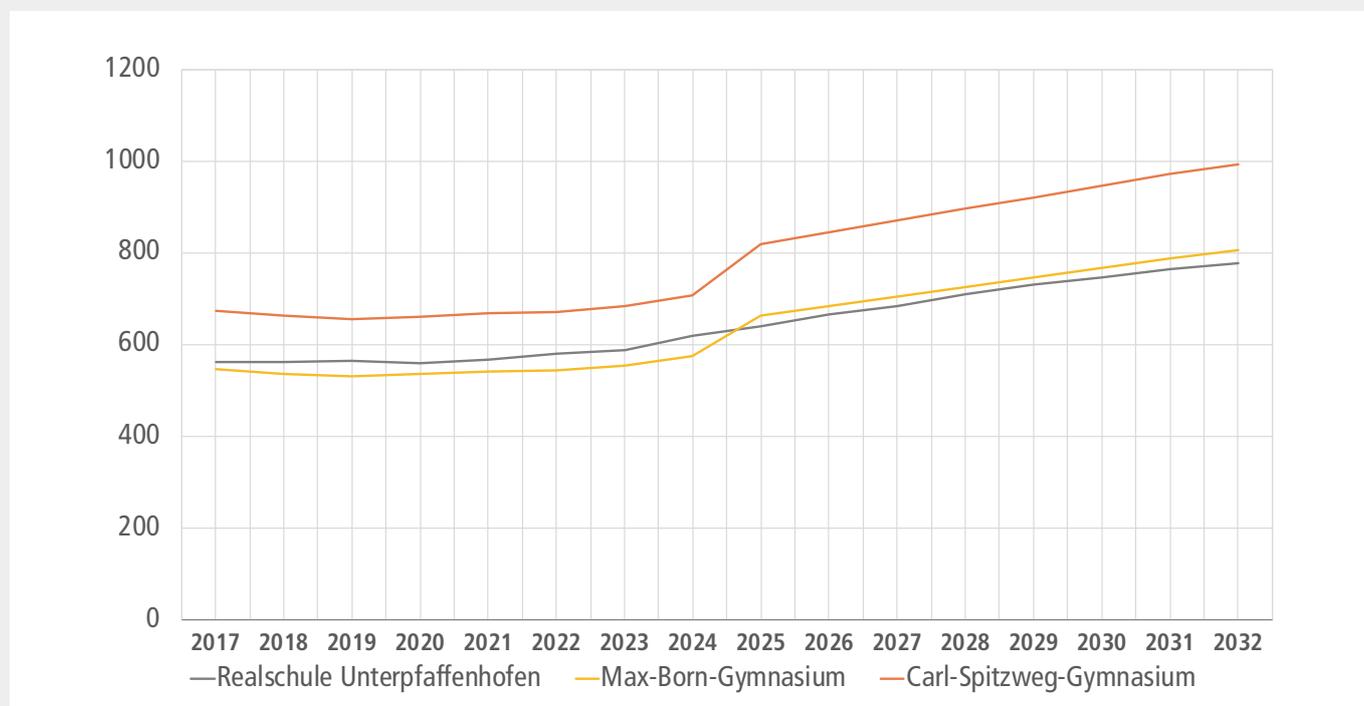
Die Entwicklung der Zahl der Germeringer Schüler in den beiden Germeringer Gymnasien verläuft ähnlich, jedoch erfolgt im Jahr 2025 die Umstellung auf das G9 mit einem entsprechenden sprunghaften Anstieg

der Schülerzahlen. Im Max-Born-Gymnasium (Übertrittsquote 0,18¹) steigt die Zahl der Germeringer Schüler von 538 auf 806 und im Carl-Spitzweg-Gymnasium (Übertrittsquote 0,23¹) von 664 auf 995 Schüler im Jahr 2032 (alles Baulandvariante). Der Zuwachs an Schülern bis zum Jahr 2032 fällt in der Basisvariante der Bevölkerungsprognose jeweils rund 30 bis 40 Schüler geringer aus, als in der Baulandvariante.

Die regionalisierte Schüler- und Absolventenprognose des Bayerischen Staatsministeriums für Unterricht und Kultus aus dem Jahr 2019 geht von einem ähnlichen Entwicklungsverlauf der Schülerzahlen in den weiterführenden Schulen aus. In der Abbildung rechts unten ist zum einen der sprunghafte Anstieg der Zahl der Gymnasiasten in Folge der Umstellung auf das G9 im Jahr 2025 zu erkennen. Erkennbar sind zum anderen die „Talsole“ der Schülerzahlen in den späten 2010er und den frühen 2020er Jahren sowie der darauf folgende kontinuierliche Anstieg der Schülerzahlen.

Abbildung: Entwicklung der Schülerzahlen (Schüler aus Germering) in Realschule und Gymnasien in der Stadt Germering - Baulandvariante

Quelle: Stadt Germering, Landratsamt Fürstentfeldbruck, Salm & Stegen



¹Die hier ermittelten Übertrittsquoten beziehen sich auf den Anteil der Germeringer Schüler, der die Realschule oder die Gymnasien in der Stadt Germering besucht. Die tatsächliche Übertrittsquote in die Schulformen Realschule und Gymnasium liegt höher, da teilweise Germeringer Schüler bspw. die Gymnasien in der Stadt München besuchen.

4.8 Bildung- und Betreuungsangebote für Senioren, Inklusion

Schlüsselprojekte im Bereich der sozialen Infrastruktur für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung

Für die Abschätzung des Ausbaubedarfs im Bereich der sozialen Infrastruktur für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung wird zum einen auf die Studie „Älter werden in Germering - Quartiersbezogene Bürgerbefragung“ aus dem Jahr 2016 zurückgegriffen und zum anderen auf die aktuelle Bevölkerungsprognose. Auf der Basis der Bevölkerungsprognose wurde eine Pflegebedarfsabschätzung für Germering durchgeführt.

Als Konsequenz der Bürgerbefragung (60 Jahre und älter, 50-Prozent-Stichprobe) mit einem Rücklauf von 42,5 Prozent (n=2.321) wurden zahlreiche Maßnahmen entwickelt, wobei einige als so genannte Schlüsselprojekte besondere Bedeutung haben. Es sind dies:

- **Intensivierung der Wohnberatung** in Germering, in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Fürstentum. Hierbei geht es vornehmlich darum, das Wohnen im Bestand zu verbessern.
- Aufbau eines Projektes „**Wohnen für Hilfe**“ in Zusammenarbeit mit der Regionalstelle im Landratsamt. Ziel ist hierbei, Wohnpartnerschaften zwischen älteren Menschen und Studentinnen oder

Studenten aufzubauen, denn nicht selten leben Ältere alleine und in großen Wohnungen oder Häusern. Kleine Hilfeleistungen durch Studenten unterstützen Ältere im Alltag, im Gegenzug dazu wohnen sie dort günstig. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum (z.B. attraktive Freiraumplanung, Verweilmöglichkeiten, öffentliche Toiletten). Der öffentliche Raum bietet die Gelegenheit sich kennen zu lernen, am Gemeindeleben teilzunehmen oder zu verweilen. Dies sollte auch bei den Planungen in den neuen Wohngebieten berücksichtigt werden.

- **Aufbau präventiver Hausbesuch in Germering.** Hierbei geht es um eine Begleitung von älteren Menschen, die am Anfang eines Unterstützungsbedarfes stehen. Mit Hilfe von präventiven Hausbesuchen können Defizite erkannt und bei Bedarf Unterstützungsleistungen organisiert werden.

Bezogen auf den Ausbau der Wohngebiete ist anzumerken, dass knapp 30 Prozent der Älteren bereits über einen Umzug nachgedacht haben, dabei spielt nicht selten der Wunsch nach einer barrierefreien Wohnung eine Rolle. In den Neubaugebieten könnten hier entsprechende Wohnungen für diese Zielgruppe geschaffen werden. Ebenfalls sollten in



den Wohngebieten neue Wohnformen berücksichtigt werden, insbesondere gemeinschaftsorientierte Wohnformen, die das gute nachbarschaftliche Miteinander von Alt und Jung zum Ziel haben, sind hier zu nennen (Wohnen in allen Lebensphasen, Mehrgenerationenwohnen). In den zurückliegenden Jahren gab es bereits eine Initiativgruppe in Germering, die auch von der Stadtverwaltung unterstützt wurde. Allerdings scheiterte die Realisierung an einem geeigneten Grundstück. Wünschenswert wäre, wenn diese Idee des gemeinschaftlichen Wohnens wieder aufgenommen werden könnte.

Ebenso sollte bei Trägern von Einrichtungen der Behindertenhilfe nachgefragt werden, ob ein Bedarf an Wohngruppen für Menschen mit Behinderung besteht. Im Zuge des Paradigmenwechsels, der durch die Behindertenrechtskonvention stattfand, werden zunehmend ortsnahe, dezentrale Wohn- und Versorgungsstrukturen entwickelt und aufgebaut. Ein kompetenter Ansprechpartner ist hier sicherlich der Behindertenbeirat der Stadt Germering. Grundsätzlich empfehlen wir, einen Teil der Wohnungen als sogenannte R-Wohnungen (rollstuhlgerecht) auszubauen.

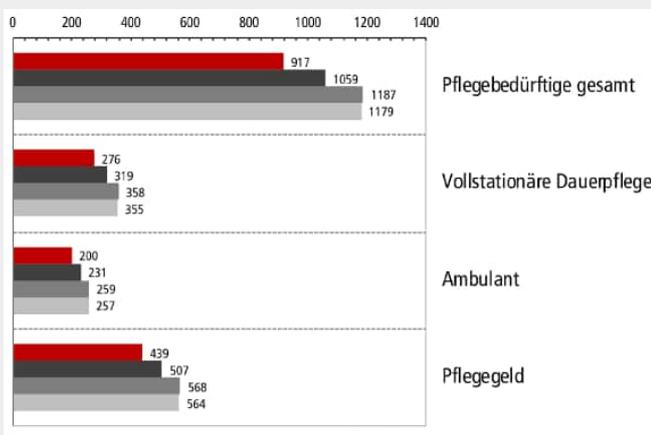


Abb.: Entwicklung der Fallzahlen in den Pflegearten

Quelle: AfA 2019

Bevölkerungsprognose in der Baulandvariante

absolute Zahlen

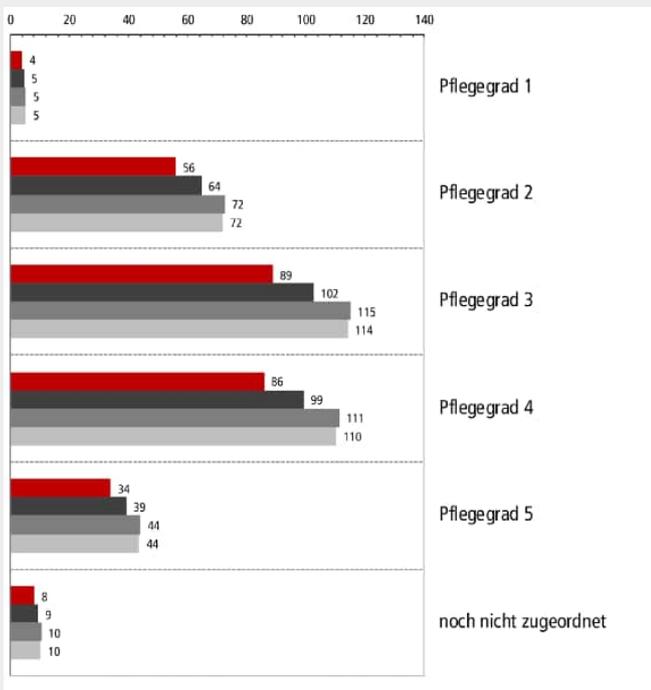


Abb.: Entwicklung der Fallzahlen der Pflegegrade in der stationären Dauerpflege

Quelle: AfA 2019

Bevölkerungsprognose in der Baulandvariante

absolute Zahlen



Mitzudenken ist auch, wie die Aufenthaltsqualität in den neu entstehenden öffentlichen Räumen bestmöglich gestaltet werden kann, um die Lebens- und Wohnqualität zu steigern. Grün- und Freiflächen können wechselweise zum individuellen Aktionsraum, Rückzugsgebiet oder auch zur „Bühne“ werden. Ältere Menschen und Menschen mit Behinderung profitieren hier besonders, weil deren Bewegungsradius in der Regel stärker auf das Wohnumfeld begrenzt ist.

Pflegebedarfsprognose für die Stadt Germering

Die Pflegebedarfsprognose für die Stadt Germering (auf Grundlage der Baulandvariante) ergibt einen Anstieg von rund 1.000 Pflegebedürftigen im Jahr 2019 auf rund 1.200 im Jahr 2032, also eine Zunahme um rund 200 Personen.

Derzeit sind rund 30 Prozent der Pflegebedürftigen in der stationären Dauerpflege untergebracht, dies entspricht ca. 275 Personen im Jahr 2019. Bleibt der Anteil der Leistungsbezieher in der stationären Dauerpflege gleich, so würde dies im Jahr 2032 etwa 350 Personen ausmachen. Derzeit gibt es in Germering 283 Pflegeplätze, diese verteilen sich auf das Pflegeheim Curanum mit 157 Plätzen und das Haus Maria Magdalena mit 126 Plätzen. Voraussichtlich werden die Plätze in der Stadt Germering in den nächsten Jahren nicht mehr ausreichen. Wir empfehlen einen Teil der fehlenden Plätze durch ambulant betreute Wohngemeinschaften (abWG) für Menschen mit Demenz zu kompensieren. Eine ambulant betreute Wohngemeinschaft ist eine Wohnform, die dem Zweck dient, pflegebedürftigen Menschen das Leben in einem gemeinsamen Haushalt und die Inanspruchnahme externer Pflege- und Betreuungsleistungen zu ermöglichen. Dem Konzept einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft liegt der Paradigmenwechsel von einer trägergesteuerten hin zu einer nutzergesteuerten Wohnform zugrunde. Zwei bis maximal 12 abWG-Mitbewohnerinnen und -bewohner (empfohlen werden 8-10) leben in einer Wohnung. Sie teilen sich Wohn-/Esszimmer und Küche. Jeder hat sein eigenes Zimmer (individueller Wohn-/Schlafbereich). Das Alltagsleben findet im gemeinschaftlichen Wohnzimmer und der Küche statt.

Gut geeignet ist eine große Wohnküche. Alle Entscheidungen werden eigenverantwortlich von den in der abWG lebenden Personen bzw. ihren Angehörigen oder gesetzlichen Vertretern getroffen. Die Mieterinnen und Mieter werden von einem selbst gewählten und beauftragten Pflege- und/oder Betreuungsdienst versorgt.

4.9 Sport- und Freizeitflächen



Der zu erwartende Einwohnerzuwachs in der Stadt Germering geht einher mit einer zunehmenden Einwohnerdichte. Der Erhalt der Freiräume, Freizeitmöglichkeiten und der Lebensqualität auf einem zu heute vergleichbaren Niveau stellt deshalb eine wichtige Zielgröße der Stadtentwicklung dar.

Im Rahmen dieses Konzeptes zur sozialen Infrastruktur wird unterschieden zwischen (halb-)öffentlichen Grün- und Freiflächen ohne besondere funktionale Prägung und Sport- und Freizeitflächen. Der Erhalt bzw. die Schaffung ausreichender Grün- und Freiflächen ist insbesondere Aufgabe der Bauleitplanung und vorbereitenden Rahmenplanung.

Die Sport- und Freizeitflächen wiederum sind zu unterscheiden in übergeordnete Anlagen (bspw. Stadien, Eissporthallen, Schwimmbäder etc.), Schulsportanlagen und wohnortnahe Sport- und Freizeitflächen. Der Ausbau der Schulsportanlagen erfolgt im Rahmen des Ausbaus der Schulen (v.a. Grund- und Mittelschulen).

Schwierig ist es, einen möglichen Ausbaubedarf übergeordneter Sport- und Freizeitflächen in einen kausalen Zusammenhang zu bestimmten Wohnbauvorhaben zu stellen. Der auf der Hand liegende sachlogische Zusammenhang, dass mehr Einwohner gleichbedeutend mit einer höheren Auslastung auch der übergeordneten Freizeitinfrastruktur ist, reicht für eine Folgekostenübertragung im Sinne des §11 Absatz 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB nicht aus.

Praktikabel und in einen direkten kausalen Zusammenhang mit der Wohnbebauung zu stellen ist hingegen der Ausbau der wohnumfeldnahen Sport- und Freizeitflächen. Eine allgemeinverbindliche Festlegung, welche Flächengrößen pro Einwohner vorzusehen

sind, existiert hingegen nicht. Je nach Quelle kann bei den wohnumfeldnahen Sport- und Spielflächen von Orientierungswerten zwischen 0,75 und 1,0 qm je Einwohner ausgegangen werden (vgl. Deutscher Rat für Landespflege 2006).

Um zu einem ortsspezifischen Orientierungswert für die Stadt Germering zu gelangen, hat das Liegenschaftsamt der Stadt Germering eine Auflistung der kommunalen Sport- und Freizeitflächen erstellt. Erfasst wurden:

- rund 8.000 qm Schulsportanlagen
- rund 100.000 qm größere Sportanlagen, wie bspw. Tennisplätze, Stadion, Schießanlage etc.
- zwischen 35.500 und 47.000 qm Fläche für kleinere und wohnumfeldbezogene Sportanlagen (Bolzplätze, BMX-Parcours, Skateranlagen etc.), je nachdem ob die eigentliche Spielfläche bzw. die Größe der Gesamtanlage zu Grund gelegt wird

Auf den ersten Blick fällt auf, dass die Fläche für kleinere und wohnumfeldnahe Anlagen ungefähr der Einwohnerzahl der Stadt Germering entspricht. Die Ableitung eines Referenzwertes von 1,0 qm wohnumfeldnahe Sport- und Spielflächen pro Einwohner erscheint plausibel, entspricht den o.a. Orientierungswerten sowie auch der heutigen Situation in der Stadt Germering.

Aus der Faustformel „1 qm wohnumfeldnahe Sport- und Spielfläche pro Einwohner“ leitet sich ab, dass bis zum Jahr 2032 gemäß der Baulandvariante der Bevölkerungsprojektion rund 7.500 qm zusätzliche Sport und Spielflächen im unmittelbaren Wohnumfeld geschaffen werden sollten.

5 Baulandmodell der Stadt Germering

5.1 Rechtsgrundlagen zur Übertragung von Folgekosten und zu städtebaulichen Zielbindungen

Folgekosten

Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB können sich Private in städtebaulichen Verträgen verpflichten, Kosten oder sonstige Aufwendungen, die der Kommune für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, zu übernehmen. Auch die Bereitstellung der erforderlichen Grundstücke kann vereinbart werden, was in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 Halbs. 2 BauGB klargestellt wird. Möglich ist auch eine nur anteilige Kostenübernahme durch den Vertragspartner.

Die zulässigen Gegenstände solcher Kostenübernahmevereinbarungen sind sehr weit gefasst. Aufwendungen müssen für „städtebauliche Maßnahmen“ der Kommune (nicht anderer Hoheitsträger) anfallen. Die Regelung in § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB umfasst infrastrukturelle Folgekosten i.e.S., wie Aufwendungen für Schulen, Kindergärten, Altenheime, Jugendfreizeitheime, Senioreneinrichtungen, Sport- und Spielplätze, daneben aber auch alle Kosten und Aufwendungen, die ursächlich mit den städtebaulichen Maßnahmen verbunden sind, z. B. für vorbereitende Gutachten oder Boden- und Altlastenuntersuchungen. Neben den Kosten für Folgeeinrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, kommen daher auch Kosten für städtebauliche Planungen und Gutachten, Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich i.S. von § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB sowie Kosten der Bodensanierung und Freilegung in Betracht.

Die vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Kommune und privaten Investoren / Vorhabenträgern / Erschließungsträgern („Planbegünstigte“) unterliegen dabei den rechtlichen Schranken für städtebauliche Verträge, insbesondere sind das Verbot unzulässiger Planbindungen (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB), das Koppelungsverbot (§ 11 Abs. 2 Satz 2 BauGB), der Angemessenheitsgrundsatz (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und das Gleichbehandlungsgebot (Art. 3 GG) zu beachten.

Bei Kostenerstattungsverträgen gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB ergibt sich eine wesentliche rechtliche Begrenzung vor allem aus dem Erfordernis der Kausalität.

Ob die Kosten im Zusammenhang mit einer Bauleitplanung Voraussetzung oder Folge eines Vorhabens sind, ist dabei nicht im Sinne einer naturwissenschaftlichen Kausalität zu verstehen. Die Kommune hat einen Wertungsspielraum bei der Entscheidung, welche Maßnahmen sie als Voraussetzung oder Folge ihrer Bauleitplanung für erforderlich hält. Ob die Kosten einer städtebaulichen Maßnahme kausal sind, beantwortet sich nicht danach, ob die städtebauliche Maßnahme dem Vorhaben objektiv zugutekommt. Vielmehr hängt es von der planerischen Konzeption der Kommune ab, ob die Kosten, die ihr für die städtebaulichen Maßnahmen entstehen oder entstanden sind, mit dem begünstigten Vorhaben kausal verknüpft sind.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zur Wirksamkeit von Folgekostenverträgen (BVerwG vom 24.03.2011 - 4 C 11.10, NVwZ 2011, 1132; BVerwG vom 29.01.2009 - 4 C 15/07, NVwZ

2009, 1109) kann eine Kommune im Rahmen ihrer Planungshoheit selbst bestimmen, ob die Kosten einer städtebaulichen Maßnahme Voraussetzung oder Folge eines Vorhabens sind. Grenze der planerischen Befugnis ist - wie auch sonst im Städtebaurecht - das Gebot der fehlerfreien Abwägung.

Die Kommune darf beim Abschluss von städtebaulichen Verträgen / Folgekostenverträgen dennoch nicht willkürlich handeln. Für den Kausalitätsnachweis gelten folgende vom Bundesverwaltungsgericht grundlegend benannte Anforderungen:

Die Kommune darf im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nicht Maßnahmen fordern, für die wohl ein aktueller Bedarf besteht, die aber in keinem nachvollziehbaren kausalen Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen. Ein bloß allgemeiner Bezug zu den gemeindlichen Aufgaben reicht für die Wirksamkeit einer Folgekostenvereinbarung nicht aus. Folgekostenfähig sind auch Anlagen und Maßnahmen außerhalb des Plangebiets. Die Kommune muss jedoch transparent und nachvollziehbar belegen, dass die von ihr in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu beschließenden und realistischerweise verwirklichungsfähigen Baurechtsausweisungen einen weiteren Bedarf an öffentlichen Einrichtungen hervorrufen.

Erforderlich ist, dass aus Anlass der Ausführung eines bestimmten Vorhabens etwas geschieht und nicht erst - irgendwann - ein aufgelaufener Bedarf Konsequenzen nach sich zieht (BVerwG Urteil vom 14.08.1992 - 8 C 1990, NJW 1993, 1810). Nicht zulässig ist daher beispielsweise die Deckung eines Nachholbedarfs für schon zuvor verwirklichte Planungen oder die Bildung eines Polsters für gegenwärtig noch nicht absehbare Planungen (BVerwG Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07, a.a.O.). Dass die Kosten einer städtebaulichen Maßnahme nur teilweise einem Vorhaben zugeordnet werden können, ist für den Kausalitätsnachweis unschädlich.

Die Festlegung der anteiligen Höhe der finanziellen Beteiligung der Nutznießer neuer Baurechte ist dabei eine Frage der Angemessenheit des städtebaulichen Vertrages i.S.d. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Bei der

„Die kommunalen Aufwendungen und Kosten für Infrastruktureinrichtungen können auf mehrere (kleinere) Baugebiete aufgeteilt werden. Die Kommune muss in diesem Fall aber durch eine vom zuständigen Gremium (i.d.R. Stadtrat) beschlossene Gesamtkonzeption transparent, nachvollziehbar und damit kontrollierbar belegen können, dass eine städtebauliche Maßnahme die Folge mehrerer neu ausgewiesener Baugebiete ist, die in überschaubarem zeitlichen Zusammenhang verwirklicht werden.“

Aufteilung der Kosten auf mehrere Baugebiete ist auch der Gleichbehandlungsgrundsatz nach Art. 3 Abs. 1 GG zu beachten (BVerwG vom 24.03.2011, a.a.O.).

Die kommunalen Aufwendungen und Kosten für Infrastruktureinrichtungen können auf mehrere (kleinere) Baugebiete aufgeteilt werden. Die Kommune muss in diesem Fall aber durch eine vom zuständigen Gremium (i.d.R. Stadtrat) beschlossene Gesamtkonzeption transparent, nachvollziehbar und damit kontrollierbar belegen können, dass eine städtebauliche Maßnahme die Folge mehrerer neu ausgewiesener Baugebiete ist, die in überschaubarem zeitlichen Zusammenhang verwirklicht werden (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07, a.a.O.).

Voraussetzung für die Wirksamkeit der zu schließenden städtebaulichen Folgekostenverträge ist, dass die Kommune die kausale Verknüpfung konkret belegen kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07, a.a.O.). Zum Nachweis der Kausalität zwischen Vorhaben und Folgeeinrichtung ist eine methodisch einwandfreie Bedarfsermittlung vorzunehmen. Dabei ist in einem ersten Schritt anhand einer Prognose darzulegen, mit welcher Zunahme der Bevölkerung durch ein Baugebiet gerechnet wird (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07, a.a.O.). In einem zweiten Schritt ist aus dem prognostizierten Bevölkerungszuwachs abzuleiten und anhand von Erfahrungswerten zu belegen, welcher Bedarf an öffentlichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, durch das Vorhaben hervorgerufen wird und welche Kosten in dessen Folge (nach Abzug von Zuschüssen etc.) auf die Kommune zukommen (BVerwG, Urteil vom 29.01.2009 - 4 C 15/07, a.a.O.). Für bestimmte Folgeeinrichtungen können anhand von ortsüblichen Standards zusammen mit ortsüblichen Kostenansätzen durchschnittliche Werte festgelegt werden (vgl. Burmeister, Praxishandbuch städtebauliche Verträge, 4. Aufl. 2019, Rn. 106;

Schäfer/Lau/Specovius, in: Bundesministerium, Baulandbereitstellung, Seite 28).

Als dritter Schritt ist zu prüfen, ob und inwieweit dieser Bedarf durch die bereits vorhandenen gebietsnahen Einrichtungen gedeckt werden kann. Hierfür kann auf die bestehende Auslastung und ohne die jeweiligen Vorhaben prognostizierte künftige Auslastung unter Berücksichtigung der Sollstärken für Kindergartengruppen, Schulklassen etc. zurückgegriffen werden. In einem vierten Schritt ist zu belegen, dass sich die Kommune keine Beiträge „auf Vorrat“ versprechen lässt.

Dies bedeutet, dass die Folgeeinrichtungen in einem überschaubaren zeitlichen Zusammenhang zu verwirklichen sind. Sind nach dem Ergebnis einer solchen Bedarfsermittlung Neubauten oder Erweiterungen von gemeindlichen Einrichtungen wie Kindergärten,

Schulen etc. erforderlich, genügt dies den Anforderungen des nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB geforderten Kausalzusammenhangs.

Städtebauliche Kostenübernahmevereinbarungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, vgl. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB. An der Angemessenheit eines städtebaulichen Kostenerstattungsvertrages fehlt es, wenn die entstandenen Kosten überkompensiert werden.

Dies ist der Fall, wenn der Gesamtbetrag der von der Kommune vereinnahmten Beträge die entstandenen Kosten der kommunalen Infrastruktureinrichtungen übersteigt, weil andere Finanzquellen wie Zuschüsse nicht berücksichtigt wurden (vgl. OVG Lüneburg BeckRS 2011, 52657).

Viele Kommunen orientieren sich bei der Beurteilung der Angemessenheit an der durch die Bauleitplanung zu erwartenden Bodenwertsteigerung („Planungsgewinn“). Dabei wird der Bodenwert der Grundstücke im Bebauungsplanumgriff vor der Überplanung (Anfangswert) mit dem Bodenwert für erschlossenes Bauland nach den Vorgaben des vorgesehenen Bebauungsplans (Endwert) verglichen. Nach Abzug sämtlicher im städtebaulichen Vertrag übernommener finanziellen Belastungen muss dem Planbegünstigten noch ein ausreichender Anteil der Wertsteigerung verbleiben.

So hat z. B. die Stadt München nach dem „Modell der sozialgerechten Bodennutzung“ die maximal erstrebte vertragliche Kostenübernahme der Investoren/Eigentümer durch Bezugnahme auf die planungsbedingten Bodenwertsteigerungen nach oben beschränkt.

Danach soll eine Kostenübernahme nur bis zu einer Höhe vereinbart werden, bei der in der Summe zwei Drittel der planungsbedingten Bodenwertsteigerung nicht überschritten werden (vgl. Landeshauptstadt München, Die sozialgerechte Bodennutzung – der Münchener Weg –, Verfahrensgrundsätze Stand Oktober 2017 <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadt-und-Bebauungsplanung/SoBoN.html>).

Dieses zwischenzeitlich nach dem Vorbild Münchens auch in anderen größeren Kommunen praktizierte Modell ist jedoch nur bedingt verallgemeinerungsfähig.

Die **Festlegung von pauschalierten Geldbeträgen** ist grundsätzlich möglich.

Voraussetzung ist dabei, dass eine Anknüpfung an bestimmte z.B. im Rahmen eines Gesamtkonzepts beschlossene städtebauliche Maßnahmen erfolgt, die Voraussetzung oder Folge von konkreten Vorhaben in der jeweiligen Kommune sind. Pauschale Erfahrungssätze können von der Kommune dann herangezogen werden, wenn die Beträge von der Kommune hinreichend ermittelt wurden und nachfolgend auch zweckentsprechend für kommunale Infrastruktureinrichtungen verwendet werden. Dies dürfte regelmäßig nur bei größeren Kommunen möglich sein, die bei mehreren Baugebieten Infrastruktureinrichtungen in einen überschaubaren Zeitraum herstellen. Die „Ablösung“ für die Kosten der Herstellung der sozialen Infrastruktur durch einen pauschalen Geldbetrag (z.B. je Quadratmeter Geschossflächenmehrung) ist dann zulässig, wenn im jeweiligen Fall auch eine konkrete Kausalitätsprüfung durchgeführt werden kann und diese ergibt, dass die sozialen Einrichtungen als Folge des Vorhabens zu schaffen und nicht bereits vorhanden sind. Auf Verlangen des jeweiligen Planbegünstigten / Vorhabenträgers sollte die Kommune deshalb bei den jeweiligen Vorhaben auch eine Ermittlung der Folgekosten nach konkreter Kausalität vorlegen können.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit unter Berücksichtigung des dem Planbegünstigten verbleibenden Planungsgewinns sollte immer auf die in der jeweiligen Kommune tatsächlich entstehenden Kosten und Aufwendungen und die Finanzkraft des jeweiligen Planbegünstigten abgestellt werden.

Soziale Zielbindungen

Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB können in städtebaulichen Verträgen auch Vereinbarungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (insbesondere für kinderreiche Familien der unteren Einkommenschichten, Aussiedler und Asylbegehrende, Schwerbehinderte) getroffen werden.

Durch städtebauliche Verträge kann damit über die planerischen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB (sozialer Wohnungsbau) und § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB (Personengruppen mit besonderem Wohnungsbedarf) hinausgehend eine „soziale Feinsteuerung“ erreicht werden.

Folgende Bindungen sind in der Praxis üblich:

- Verpflichtungen, einen bestimmten Anteil der Wohnungen oder der Geschossfläche als Eigentums- oder Mietwohnung im Standard und mit Mitteln des **geförderten Wohnungsbaus** zu errichten,
- **Belegungs- und Besetzungsrechte** zugunsten der Kommune mit bestimmten Bindungsfristen,
- Vereinbarungen von **Mietpreisbindungen** mit bestimmten Bindungsfristen,
- Vereinbarungen von **Veräußerungsbeschränkungen**, befristeten **Zweckentfremdungsverboten** und **Umwandlungsverboten** bei Errichtung geförderter Miet- oder Eigentumswohnungen.



5.2 SoBoN-Konzepte im Städtevergleich

Inzwischen haben viele Kommunen in Bayern Baulandmodelle mit Verfahrensgrundsätzen der Baulandentwicklung aufgelegt, Grundsatzbeschlüsse zur Vorgehensweise gefasst oder Konzepte einer sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in Anlehnung an § 1 Absatz 5 BauGB erstellt.

In der Tabelle sind die wesentlichen Eckpunkte der Baulandmodelle der Städte Augsburg, Landsberg a. Lech, Lindau und der Landeshauptstadt München beispielhaft gegenübergestellt. Eine Gemeinsamkeit dieser Modelle besteht in den Regelungen zu den Kostenübernahmen, insbesondere auch im Bereich der Herstellungskosten für die notwendige soziale Infrastruktur. Während die Städte Augsburg und München Folgekosten als pauschalierte Geldbeträge auf die Vorhabenträger umlegen, erfolgt die Umlage von Folgekosten in den kleineren Städten Landsberg a. Lech und Lindau dabei per Einzelnachweis.

	STADT AUGSBURG	STADT LANDSBERG A. LECH
Bezeichnung	Grundzustimmungserklärung als Voraussetzung zur Schaffung neuen Baurechts	Sozial gerechte Bodennutzung
Jahr	o.J.	2015
Umsetzung	Grundzustimmung, städtebaulicher Vertrag	Grundzustimmung, städtebaulicher Vertrag
Bagatellgrenze	k.A.; nicht definiert	ab 500 qm Geschossfläche Wohnen
Bauverpflichtung	k. A.	k.A.
Übernahme von Planungskosten, Gutachten etc.	ja	ja
Übernahme von Erschließungskosten	ja	ja
Flächenabtretungen für Erschließungsanlagen, Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Freiflächen etc.	ja	ja
soziale Zielbindungen	nein	30 % geförderter Wohnungsbau, davon 20 % geförderter Miet- und Eigentumswohnungsbau und 10 % Wohnungen mit staatlicher Förderung
Übernahme von Folgekosten für die Herstellung der notwendigen sozialen Infrastruktur	pauschalierter Geldbetrag in Höhe von 30,70 Euro pro qm Nettowohnfläche gemäß DIN	ja, einzelfallbezogene Regelungen jedoch nur KITA und Grundschule, keine weiterführenden Schulen und Sportflächen

Sofern Regelungen zu sozialen Zielbindungen bestehen, sind diese recht ähnlich aufgebaut: eine Quote von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau ist über die hier betrachteten Städte hinaus in vielen Kommunen ein gängiger Richtwert.

Die Regelungen in anderen Kommunen können freilich als Orientierung oder Anregung dienen, von einer ungeprüften Übernahme (1:1) der Regelungen ist jedoch abzuraten. Hier sollten jeweils individuelle und auf die jeweilige Kommune passende Regelungen getroffen werden - im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben. Dies betrifft vor allem die Höhe der übertragbaren Folgekosten. Das Beispiel zeigt, dass diese sich sehr stark unterscheiden können. Notwendig ist hier ein transparenter und konkreter Nachweis unter Berücksichtigung der lokalen Ausgangs- und Rahmenbedingungen.

	STADT LINDAU	STADT MÜNCHEN
	Sozial gerechte Bodennutzung	Sozial gerechte Bodennutzung SoBoN Der Münchner Weg
	2017	Neufassung 2017
	Grundzustimmung, städtebaulicher Vertrag	Grundzustimmung, städtebaulicher Vertrag
	ab 1.000 qm Geschossfläche Wohnen	k. A., nicht definiert
	ja, einzelfallbezogene Regelungen	k.A.
	ja	ja
	ja	ja
	ja	ja
	30 % geförderter Wohnungsbau nach EOF-Kriterien, davon zwei Drittel geförderter Mietwohnungsbau	30 % geförderter Wohnungsbau, davon zwei Drittel nach den EOF-Kriterien und ein Drittel nach EOF, München Modell Miete oder förderfähige Eigentumswoh- nungen (Wahlfreiheit Vorhabenträger unter den drei Optionen), zusätzlich 10 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau mit einzelfall- bezogenen Regelungen
	ja, per Einzelnachweis	pauschalierter Geldbetrag in Höhe von 100,00 Euro pro qm Geschossfläche Wohnen

5.3 Ermittlung der übertragbaren Folgekosten in der Stadt Germering (Germeringer Folgekostenpauschale)

Schritt 1: Ermittlung der übertragbaren Herstellungskosten

In Kapitel 5 wurde der den Wohnbauvorhaben kausal zuordenbare und anteilige Ausbaubedarf der sozialen Infrastruktur aufgezeigt. Dieser ermittelte Ausbaubedarf wird im Folgenden mit Kosten hinterlegt. Auf die Vorhabenträger umgelegt werden können dabei nur die Herstellungskosten für den notwendigen Infrastrukturausbau. Betriebs- und Folgekosten (Personalkosten, Instandhaltung etc.) sind im Sinne des § 11 Absatz 1 Nr. 3 BauGB keine städtebaulichen Maßnahmen, für die Folgekosten zum Ansatz gebracht werden können.

Zum anderen können nur jene Kosten auf die Vorhabenträger umgelegt werden, die nach Herstellung der Infrastruktur bei der Kommune, in diesem Fall der Stadt Germering, verbleiben. Von den übertragbaren Folgekosten sind Kostenbeteiligungen Dritter (bspw. der privaten Träger von Kinderbetreuungseinrichtungen) und erhaltene öffentliche Fördermittel abzuziehen.

Eine direkte Zuordnung der Herstellungskosten einzelner Infrastrukturmaßnahmen zu einzelnen Bauvorhaben ist aufgrund der Vielzahl der Bauvorhaben und des umfangreichen Ausbaubedarfs in der Stadt Germering nicht möglich¹. Insofern wurde ein Ansatz gewählt, der die Übertragung von Folgekosten als pauschalierter Geldbetrag, basierend auf empirisch ermittelten Erfahrungswerten der Stadt Germering, basiert. Diese Erfahrungswerte wurden als durchschnittliche Herstellungskosten der sozialen Infrastruktureinrichtungen ermittelt.

Die Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten basiert auf folgenden aktuellen Infrastrukturmaßnahmen:

- Neubau der Kindertagesstätte Kleiner Muck (125 Kindergartenplätze und 12 Krippenplätze) in städtischer Trägerschaft; Eröffnung 2017

¹Bspw. ist keine Zuordnung in der Art möglich, ob die Kinder des Bauvorhabens A die neu herzustellende KITA 1 oder die herzustellende KITA 2 besuchen werden. Dennoch können sich die Herstellungskosten der beiden KITAs unterscheiden. Der Ansatz über gemittelte Erfahrungswerte erscheint deshalb auch im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Vorhaben gerechtfertigt.

- Neubau der Kindertagesstätte St. Anna (Cäcilia II) (100 Kindergartenplätze und 12 Krippenplätze) in Trägerschaft der Stadtkirche Germering; Eröffnung 2016
- Erweiterung der Kerschensteiner Grund- und Mittelschule (Erweiterung um 8 Klassenräume und Neubau einer Einfachturnhalle); im Planungsprozess, Vergabeverfahren haben begonnen und Kostenschätzungen liegen vor

Für den Ausbau der Grund- und Mittelschulen wurden keine nach der Schulart differenzierten Herstellungskosten ermittelt, da es sich beim Ausbau der Kerschensteiner Schule um einen kombinierten Ausbau handelt; eine eindeutige Zuordnung der Baukosten zu Grund- oder Mittelschule ist hier nicht möglich und nicht nachvollziehbar². In der Umlage der Herstellungskosten auf die Betreuungsplätze wurde jedoch die etwas größere Klassenstärke (30) bei den geplanten Klassenräumen für die Mittelschule berücksichtigt.

Herstellungskosten für den Ausbau der Hort-Betreuung wurden nicht ermittelt, da im Bereich der Ganztagsbetreuung ein Folgekostenbeitrag der Vorhabenträger für den Grundschulausbau erfolgt und dieser aller Voraussicht nach schwerpunktmäßig einen Ausbau der Ganztagschule vorsieht. Eine Kostenbeteiligung der Vorhabenträger an der Ganztagsbetreuung ist damit gewährleistet und kann in diesem Sinne nicht doppelt (bspw. zur Absicherung der Wahlfreiheit der Eltern) erfolgen.

Ermittelt wurden schließlich die Herstellungskosten pro Betreuungsplatz nach Abzug der öffentlichen Förderung. Die Herstellungskosten fallen im Falle einer städtischen Trägerschaft als Baukosten bei der Stadt Germering an. Im Falle einer Trägerschaft durch Dritte fallen die Herstellungskosten in Form von gewährten Investitionskostenzuschüssen abzüglich erhaltener Fördermittel bei der Stadt Germering an.

²Die herzustellende Einfachturnhalle dient bspw. beiden Schulen, ebenso die Erschließungsanlagen und Verkehrsflächen. Eine genaue Aufteilung der Kosten ist deshalb nicht möglich und auch nicht sinnvoll.

Die Netto-Herstellungskosten für Krippen- und Kindergartenplätze sind dabei im Falle einer städtischen Trägerschaft deutlich höher, als im Falle einer Trägerschaft durch Dritte. Um hier zu einem gemittelten Kostenansatz zu gelangen wurde angenommen, dass der künftige Ausbau der Kindertagesstätten im vorhandenen Verhältnis zwischen städtischen und privaten Einrichtungen erfolgt (gewichtetes arithmetisches Mittel).

Im Ergebnis konnten für den Ausbau der Kindertagesbetreuung und den Ausbau der Grund- und Mittelschulen folgende Kostenansätze pro Betreuungsplatz ermittelt werden¹:

- Kinderkrippe: 21.761,94 Euro brutto
- Kindergarten: 15.756,42 Euro brutto
- Grund- und Mittelschule: 24.482,75 Euro brutto

Tabellen: Herleitung der Herstellungskosten (Eigenanteil Stadt Germering) für Kinderkrippen und Kindergärten

Quelle: Stadt Germering, Amt 2 Finanz- und Personalverwaltung; Berechnungen Salm & Stegen

Städtische KITA Kleiner Muck	Krippe	Kindergarten
Plätze	12	125
Gesamtkosten	761.845,05 €	3.675.225,72 €
Kosten je Platz	63.487,09 €	29.401,81 €
Investitionskostenzuschuss	Eigenobjekt	Eigenobjekt
Förderung gemäß FAZR	337.600,00 €	1.075.000,00 €
Kommunaler Eigenanteil	424.245,05 €	2.600.225,72 €
Kommunaler Eigenanteil je Platz	35.353,75 €	20.801,81 €

KITA St. Anna (Stadtkirche Germering)	Krippe	Kindergarten
Plätze	12	100
Gesamtkosten	753.276,72 €	3.013.106,90 €
Kosten je Platz	62.773,06 €	30.131,07 €
Investitionskostenzuschuss	560.615,60 €	2.242.462,40 €
Förderung gemäß FAZR	337.600,00 €	835.000,00 €
Kommunaler Eigenanteil	223.015,60 €	1.407.462,40 €
Kommunaler Eigenanteil je Platz	18.584,63 €	14.074,62 €

Tabelle: Gemittelte Herstellungskosten (Eigenanteil Stadt Germering) in Abhängigkeit von der Trägerschaft

Quelle: Stadt Germering, Amt 2 Finanz- und Personalverwaltung; Berechnungen Salm & Stegen

	Eigenanteil pro Platz städtische Trägerschaft	Eigenanteil pro Platz Dritt-Trägerschaft	Anteilswert vorhandene Plätze städtische Trägerschaft	Anteilswert vorhandene Plätze Dritt-Trägerschaft	Eigenanteil pro Platz als gewichtetes Mittel
Krippe	35.353,75 €	18.584,63 €	0,1895 (72/380)	0,8105	21.761,94 €
Kindergarten	20.801,81 €	14.074,62 €	0,2500 (330/1.320)	0,7500	15.756,42 €

¹Zusätzlich wurden die ermittelten Herstellungskosten mit dem Baukostenindex und Erfahrungswerten von Salm & Stegen aus vergleichbaren Projekten abgeglichen.

Als weitere und letzte übertragbare Kostenposition wurden die Herstellungskosten für Sport- und Freizeitflächen (Kleinfeldanlagen etc.) ermittelt. Die Herstellungskosten wurden wiederum als gewichtetes arithmetisches Mittel folgender Erfahrungswerte berechnet:

- Jugendspielplatz: Gesamtfläche von 5.000 qm und Gesamtkosten von 275.000 €, i.e. 55 €/qm
- Umbau des Skaterparks mit 850 qm bei 70 €/qm
- BMX-Anlage: Gesamtfläche von 2.100 qm und 53 €/qm (neue Pumptrack in bestehende Altanlage integriert)

Die Herstellungskosten für die Sport- und Freizeitflächen betragen als nach der Fläche gewichteter Mittelwert 56 Euro pro qm.

Aus der Multiplikation der Herstellungskosten pro Betreuungsplatz bzw. pro qm Sport- und Freizeitflächen mit den kausal zuordenbaren Ausbaubedarfen (Kapitel 4) ergeben sich für die vier großen Bauvorhaben

- Kreuzlinger Feld
- Hochrainweg
- Germeringer Harfe
- Richard-Wagner-Straße

übertragbare Folgekosten in Höhe von insgesamt rund 7,7 Mio. Euro brutto (siehe Schaubild rechts).

Schritt 2: Ermittlung einer Folgekostenpauschale

Pauschale Erfahrungssätze für Folgekostenbeiträge können von der Kommune dann herangezogen werden, wenn die Beträge von der Kommune hinreichend ermittelt wurden und nachfolgend auch

zweckentsprechend für kommunale Infrastruktureinrichtungen verwendet werden. Auf der Grundlage der anhand der vier großen Bauvorhaben exemplarisch ermittelten Folgekosten kann ein solcher pauschaler Folgekostenbetrag ermittelt werden. Dazu erfolgt eine Umlage der insgesamt übertragbaren Folgekosten auf die von den Vorhaben umfasste Geschossfläche für eine Wohnnutzung. Legt man die 7,7 Mio. Euro Folgekosten auf die geplanten 94.447 qm Geschossfläche für Wohnen der vier Vorhaben um, ergibt sich ein empirisch ermittelter pauschaler Folgekostenbetrag von 81,56 Euro pro qm Geschossfläche.

Dieser pauschalierte Folgekostenbetrag kann nachvollziehbar ermittelt werden und soll künftig bei allen Wohnbauvorhaben der Stadt Germering zum Ansatz gebracht werden (vorbehaltlich von definierten Bagatellgrenzen bei Bauvorhaben geringen Umfangs). Diese Anwendung kann praktikabel und ohne aufwändigen vorhabenbezogenen Nachweis erfolgen - ein entsprechender vorhabenbezogener Nachweis könnte aber jederzeit auf Basis des Gesamtkonzeptes geführt werden.

Die Eingangswerte zur Ermittlung der Folgekostenpauschale sollten regelmäßig (etwa alle 5 Jahre) evaluiert werden. Insbesondere einer zu erwartenden Steigerung der Herstellungskosten muss dann Rechnung getragen werden. Da in den Germeringer Erfahrungswerten zu den Herstellungskosten die Kostengruppe 100 (Grundstück) nicht enthalten ist bzw. nicht relevant war, müsste diese Kostengruppe im Einzelfall bei einem notwendigem Grunderwerb durch die Stadt Germering noch anteilig auf die Pauschale aufgeschlagen werden. Dies kann dann per Gutachten und Einzelfallbetrachtung erfolgen.

Tabelle: Herleitung der Herstellungskosten (Eigenanteil Stadt Germering) für den Schulausbau (Kerschensteiner Schule)

Quelle: Stadt Germering, Amt 2 Finanz- und Personalverwaltung; Berechnungen Salm & Stegen

Baukosten (Stand Kostenberechnung 29.10.2018)	9.440.00,00 €
Fördermittel gemäß FAZR	3.760.000,00 €
Eigenanteil Stadt Germering	5.680.000,00 €
herzustellende Plätze Grundschule (4 Klassen)	112
herzustellende Plätze Mittelschule (4 Klassen)	120
herzustellende Plätze insgesamt	232
Kommunaler Eigenanteil pro Platz	24.482,75

Herstellungskosten je Platz Kinderkrippe 21.761,94 €	x	kausal zuordenbare Plätze Kinderkrippe 58	=	kausal zuordenbare Folgekosten Kinderkrippe 1.262.192,52 €
Herstellungskosten je Platz Kindergarten 15.756,42 €	x	kausal zuordenbare Plätze Kindergarten 146	=	kausal zuordenbare Folgekosten Kindergarten 2.300.437,32 €
Herstellungskosten je Platz Grund- und Mittelschule 24.482,75 €	x	kausal zuordenbare Plätze Grund- und Mittelschule 163	=	kausal zuordenbare Folgekosten Grund- und Mittelschule 3.990.688,25 €
Herstellungskosten je qm Sport- und Freizeitfläche 56,00 €	x	kausal zuordenbare qm Sport- und Freizeitflächen 2.675 qm (1 qm/EW)	=	kausal zuordenbare Folgekosten Sport- und Freizeitflächen 149.800,00 €



Abschließende Ermittlung der kausal zuordenbaren und übertragbaren Folgekosten für die vier großen Wohnbauvorhaben:

- Kreuzlinger Feld
- Hochrainweg
- Germeringer Harfe
- Richard-Wagner-Straße

kausal zuordenbare Folgekosten insgesamt
7.703.118,09 €



Geschossfläche für Wohnen in qm
94.447 qm



Herstellungskosten für die soziale Infrastruktur je qm Geschossfläche Wohnen („Germeringer Pauschale“)
81,56 €

5.4 Grundsatzbeschluss der Stadt Germering im Wortlaut

Stadt Germering Verfahrensgrundsätze bei der Baulandausweisung und der Schaffung von Wohnraum

I. Ausgangssituation

In der Stadt Germering herrscht angesichts des Siedlungsdrucks in der Region München eine große Nachfrage nach Wohnraum. Durch städtebauliche Planungen möchte die Stadt Germering eine städtebaulich verträgliche und sozial ausgewogene Weiterentwicklung der Kommune steuern. Die Bereitstellung von Bauland ist für die Stadt Germering mit erheblichen Kosten und Folgekosten verbunden, um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierzu zählt auch die Schaffung der notwendigen kommunalen Infrastruktur wie z.B. Kinderbetreuungs-, Schul- und Sozialeinrichtungen.

Angesichts steigender Grundstücks- und Mietpreise ist es zudem eine wichtige städtebauliche Aufgabe, bei der Bauleitplanung sicherzustellen, dass ausreichend bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen wird, damit eine stabile Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Sozialstruktur im Stadtgebiet von Germering entsteht.

Die Bereitstellung und Entwicklung von Wohnbauland soll künftig nach einheitlichen Verfahrensgrundsätzen erfolgen. Zu den städtebaulichen und sozialen Zielen der künftigen Baulandentwicklung zählen:

- die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung
- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen
- die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung
- eine insgesamt demographiegerechte Ausdifferenzierung des örtlichen Wohnraumangebotes
- eine angemessene Beteiligung der Planbegünstigten an den Folgekosten der Baulandentwicklung

Die Stadt Germering wird zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele bei der Neuausweisung von Baugebieten oder bei einer wesentlichen Baurechtserhöhung durch Bauleitplanung in Bebauungsplangebieten oder im unbeplanten Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB deshalb künftig wie folgt vorgehen:

II. Verfahrensgrundsätze

1. Anwendungsvoraussetzungen

1.1

Die Schaffung neuer Baurechte für Wohnen wird durch die Stadt Germering nur dann vorgenommen, wenn sich Grundstückseigentümer oder -erwerber, Investor, Vorhabenträger (nachfolgend: „Planbegünstigte“) vorab vertraglich verpflichtet hat / haben, den vom Stadtrat am 2. Juli 2019 beschlossenen hier in Ziffer II geregelten Verfahrensgrundsätzen zuzustimmen. Städtebauliche Bindungen erfolgen dabei im Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen und Verträge i.S.d. § 11 BauGB, die zwischen der Stadt und den jeweiligen Planbegünstigten im Zusammenhang mit der jeweiligen Bauleitplanung geschlossen werden.

1.2

Die Verfahrensgrundsätze finden nur dann Anwendung, wenn ein Planerfordernis für Wohnbaurechte durch gemeindliche Satzung (qualifizierte, einfache oder vorhabenbezogene Bebauungspläne i.S.d. § 30 BauGB oder Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB) besteht. Es spielt keine Rolle, ob ein Grundstück im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Germering bereits als Baufläche dargestellt ist oder ob es erst im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen wird.

1.3

Im Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen gemäß § 30 BauGB werden die Verfahrensgrundsätze grundsätzlich nicht angewandt. Besteht allerdings für Vorhaben im Innenbereich oder bei rechtswirksamen Bebauungsplänen, insbesondere für eine wesentliche Baurechtsmehrung oder die Sicherung der Erschließung, ein Planerfordernis oder soll hierfür eine Befreiung von einem Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB erteilt werden, finden die Verfahrensgrundsätze Anwendung.

1.4

Bei einer Baulandausweisung geringen Umfangs finden die Verfahrensgrundsätze keine Anwendung. Dies ist der Fall, wenn der künftige Planbereich eine

Gesamtfläche von $\leq 1.000 \text{ m}^2$ umfasst oder wenn nur Wohnbauvorhaben mit einer Geschossfläche i.S.v. § 20 Abs. 3 BauNVO von $\leq 500 \text{ m}^2$ realisiert werden sollen.

2. Städtebauliche Verpflichtungen der Planbegünstigten

2.1

Die Planbegünstigten müssen sich gegenüber der Stadt Germering vertraglich verpflichten, die Kosten der städtebaulichen Maßnahmen entsprechend ihrem jeweiligen Anteil an den Bruttoflächen im Plangebiet zu tragen. Hierzu zählen insbesondere Planungskosten einschl. notwendiger Gutachten und Untersuchungen, Kosten des naturschutzrechtlichen Ausgleichs und Beratungskosten.

2.2

Nach dem Grundsatzbeschluss des Stadtrats der Stadt Germering vom 2. Juli 2019 müssen sich die Planbegünstigten nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB verpflichten, Kosten und Aufwendungen, die der Stadt Germering für infrastrukturelle Folgekosten entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung und Folge des geplanten Vorhabens sind, zu übernehmen.

Der Stadtrat hat das „Gesamtkonzept soziale Infrastruktur“ beschlossen, das nachvollziehbar und transparent die Auswirkungen der Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Bauleitplanung auf den Ausbaubedarf der sozialen Infrastruktur aufzeigt. Die Aufwendungen und Kosten für Infrastruktureinrichtungen sollen dabei anteilig auf neue Plangebiete, die nach den Vorstellungen der Stadt Germering in den kommenden Jahren entwickelt werden, aufgeteilt werden. Im Rahmen des Gesamtkonzepts wurde ein notwendiger Ausbaubedarf unter Berücksichtigung von Vergleichswerten für vier größere Entwicklungsflächen ermittelt:

- künftiges Baugebiet „Hochrainweg“
- künftiges Baugebiet „Harfe“
- künftiges Baugebiet „Richard-Wagner-Straße“
- künftiges Baugebiet „Kreuzlinger Feld“

Ausgehend vom künftigen Einwohnerzuwachs und unter Berücksichtigung des Ausbaubedarfs der sozialen Infrastruktur wurden umlagefähige Folgekosten prognostiziert. Die Kostenbeteiligung

für die ursächliche soziale Infrastruktur soll indessen künftig bei der Schaffung neuer Baurechte in Form einer Pauschale pro Quadratmeter Geschossfläche für Wohnen i.S.v. § 20 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO erfolgen.

Von den Planbegünstigten ist dabei eine Folgekostenpauschale in Höhe von Euro 81,56 brutto zu entrichten. Diese Kostenpauschale berücksichtigt die kausal zuordenbaren Kosten für den Ausbau der Kindertagesbetreuung, der Grund- und Mittelschulen sowie der quartiersbezogenen Sport- und Freizeitflächen. Die qm-bezogene Kostenbeteiligung soll künftig regelmäßig fortgeschrieben werden, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Herstellungskosten für die soziale Infrastruktur. Es gilt somit die Kostenpauschale zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (keine Nachforderung bei inzwischen gestiegener Kostenbeteiligung).

Alternativ kann vertraglich vereinbart werden, dass die Herstellung der sozialen Infrastruktur durch die Planbegünstigten im Umfang der kausal zuordenbaren Ausbaubedarfe selbst und auf eigene Kosten erfolgt.

2.3

Die Planbegünstigten tragen sämtliche Herstellungskosten der Erschließungsmaßnahmen im jeweiligen Plangebiet (insbesondere für Straßen und Wege, Kanal, Wasser), unabhängig davon, ob die Stadt Germering die Maßnahmen selbst durchführt oder einen Erschließungsträger damit beauftragt.

2.4

Zur Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele werden die jeweils relevanten städtebaulichen Zielbindungen nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, 4 und 5 BauGB, insbesondere Bauverpflichtungen, vertraglich vereinbart. Verstöße gegen Bauverpflichtungen können z.B. durch Ankaufsrechte mit Vormerkung im Grundbuch oder Vertragsstrafen zugunsten der Stadt Germering gesichert werden.

2.5

Zur Umsetzung der unter I. genannten städtebaulichen und sozialen Ziele nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB soll vertraglich geregelt werden, dass mindestens 30 Prozent der im jeweiligen Plangebiet entstehenden Geschossfläche für Wohnen im Sinne von § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO mit einer sozialen

Zielbindung versehen werden. Alternativ kann vereinbart werden, dass mindestens 30 Prozent der zu realisierenden Wohneinheiten mit einer sozialen Zielbindung versehen werden.

In den städtebaulichen Verträgen oder in sonstigen Verträgen mit den Planbegünstigten können hierzu insbesondere folgende Regelungen getroffen werden: geförderter Mietwohnungsbau nach den Kriterien der einkommensorientierten Förderung (EOF) Belegungs-, Besetzungs- oder Benennungsrechte der Stadt Germering Mietpreisbindungen bis zu 30 Jahre, Vereinbarung einer Höchstmiete zugunsten einkommensschwächerer und weniger begüterter Personen der örtlichen Bevölkerung Veräußerungsbeschränkungen und Eigennutzungsverpflichtungen mit maximal zulässigem und festgelegtem Verkaufspreis bei der Herstellung von geförderten Eigentumswohnungen (ggf. nach von der Stadt Germering definierten Vergabekriterien) Vereinbarung vertraglicher Sicherungsmittel (z.B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Germering, Vertragsstrafen und / oder vertragliche Ankaufsrechte zugunsten der Stadt Germering mit Vormerkung im Grundbuch bei Nicht- oder Schlechterfüllung von vertraglichen Leistungspflichten).

Die Regelungen werden im Einzelnen plangebietsbezogen im jeweiligen städtebaulichen Vertrag mit den Planbegünstigten unter Berücksichtigung des Angemessenheitsgebotes (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB) sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Eignung des Standortes, weiterer plangebietsbezogener Rahmenbedingungen und der ermittelten Bedarfslage festgelegt. Die Verpflichtungen sind an Rechtsnachfolger jeweils weiterzugeben.

3. Kommunalen Grunderwerb

Neben Bindungen in städtebaulichen Verträgen zur Schaffung von gefördertem Wohnraum kann durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen auch ein Erwerb von Teilflächen der zu überplanenden Grundstücke durch die Stadt Germering erfolgen. Auf den erworbenen Teilflächen wird die Stadt Germering in diesem Fall geförderten Wohnraum selbst oder durch Dritte errichten.

6 Exkurs: Freiam

Freiam - ein neuer Stadtteil entsteht

Auf einer Fläche von insgesamt ca. 350 Hektar entsteht am westlichen Stadtrand von München in Freiam ein neuer Stadtteil, in dem zukünftig mehr als 25.000 Menschen wohnen und 15.000 Menschen arbeiten werden (Quelle: LH München). Dieser Stadtteil entsteht nur wenige 100 Meter Luftlinie entfernt vom östlichen Siedlungsrand der Stadt Germering.

In einem 1. Bauabschnitt entstehen in den nächsten 8-10 Jahren in Freiam auf rund 85 Hektar 4.400 Wohnungen (entspricht knapp über 10.000 Einwohnern) und 86.000 qm Geschossfläche für Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Hotelnutzungen. Ein zweiter Bauabschnitt mit 55 Hektar und 7.000 weiteren Wohnungen (16.000 Einwohner) schließt daran an.

Auswirkungen der Siedlungsentwicklung in Freiam auf die soziale Infrastruktur in Germering

Alleine aufgrund der räumlichen Nähe sind Wechselwirkungen der Entwicklung in Freiam mit der Stadt Germering zu erwarten - vor allem auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt.

Von einem besonderen Interesse für das Gesamtkonzept soziale Infrastruktur für die Stadt Germering sind mögliche Auswirkungen der Siedlungsentwicklung in Freiam auf die Germeringer Infrastruktur. Zu betrachten sind im Sinne dieser Studie die Kindertageseinrichtungen, Schulen sowie die Sport- und Freizeitflächen.

Bei den Kindertageseinrichtungen haben Eltern gemäß § 5 SGB VIII ein Wunsch- und Wahlrecht bezüglich der Kindertageseinrichtung, in der ihr Kind betreut werden soll (sofern grundsätzlich ein Gesetzesanspruch besteht). Auch das Wunsch- und Wahlrecht des Leistungsberechtigten nach § 5 SGB VIII führt jedoch nicht dazu, dass der zuständige Jugendhilfeträger in

jedem Fall freie Plätze in der von den Eltern des Kindes konkret gewünschten Einrichtung vorhalten und ggf. im Wege einer Kapazitätserweiterung schaffen muss. Denn dieses Recht findet seine Grenze, wenn keine Plätze in der gewünschten Einrichtung (mehr) vorhanden oder verfügbar sind. Der Rechtsanspruch richtet sich zudem an den örtlichen Träger der Jugendhilfe, das ist im Falle der Freiamer Haushalte die Landeshauptstadt München.

Bereits jetzt werden in den Germeringer KITAs Gastkinder betreut, dies wurde in der Bedarfsplanung berücksichtigt. Ob die Nachfrage nach einer Gastkindbetreuung in den Germeringer KITAs in Folge der Siedlungsentwicklung in Freiam steigen wird, kann nicht ausgeschlossen werden. Es spricht aber vieles dafür, dass eher die Nachfrage Germeringer Eltern nach einer Gastkindbetreuung in Freiam oder München steigen wird. Zum einen ist die Nachfrage einer Gastkindbetreuung in der Regel mit dem Arbeitsweg der Eltern verbunden. Im Saldo dürfte diese Nachfrage aufgrund der Arbeitsplatzzentralität der Stadt München weiterhin eindeutig eher von Germering nach München gerichtet sein. Zum anderen werden zum September 2019 deutliche Kostensenkungen der KITA-Gebühren in der Stadt München wirksam, was die Attraktivität der Münchner KITAs - unbenommen der auch dort vorhandenen Kapazitätsengpässe - erhöhen wird.

Ähnlich verhält es sich mit den Schulen. Für die Grund- und Mittelschulen besteht eine Sprengelbindung, weshalb die Aufnahme von Gastschülern aus Sprengeln der Stadt München die Ausnahme bleiben dürfte.

In Freiam selbst sind im 1. Bauabschnitt der Bau von Kindertageseinrichtungen im Umfang von 348 Krippenplätzen und 925 Kindergartenplätzen sowie einer 5-zügigen Grund- und einer 5-zügigen Mittelschule geplant. Hinzu kommen weitere Schulen vom

Sonderpädagogischen Zentrum bis zum Gymnasium. Der neu entstehende Stadtteil Freiham kann damit als ausreichend versorgt gelten, so dass auch unter diesem Aspekt nicht mit einer steigenden Nachfrage Freihamer Haushalte nach Betreuungsplätzen in Germering zu rechnen ist.

Sport- und Freizeitflächen

Entstehen wird in Freiham ein Sport- und Freizeitpark mit einem umfangreichen Angebot. Im Sportpark, der Anfang 2020 fertiggestellt sein soll, entstehen zwei Dreifachhallen mit je 500 Tribünenplätzen, ein Schulschwimmbad und eine Gaststätte. Außerdem wird eine Leichtathletikanlage errichtet, eine Beachanlage, eine Skateranlage, drei Kunstrasenplätze und weitere Rasenplätze, die für unterschiedliche Nutzungen freigegeben sind. In welchem Umfang diese Anlagen der Öffentlichkeit frei zugänglich sein werden, ist noch nicht genau abzusehen.

Zusätzlich entstehen im Wohnumfeld Grün- und Freiflächen mit entsprechenden Angeboten für Freizeitaktivitäten und sportliche Betätigung.

Vorstellbar ist, dass größere Sporteinrichtungen der Stadt Germering, wie bspw. das Freibad und die Eishalle, von Freihamer Bürgern genutzt werden.

Darüber hinaus dürften die Badeseen im so genannten „Fünfseenland“ (Ammersee, Starnberger See, Wörthsee, Pilsensee, Weißlinger See) auch für die Freihamer Bürger attraktive Naherholungsziele sein. Dies ist aller Voraussicht nach vor allem mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung in den entsprechenden Kommunen an schönen Sommer- und Wintertagen verbunden, ggf. auch für die Stadt Germering v.a. im Verlauf der Landsberger Straße.

Auswirkungen auf private Dienstleistungen

Im Bereich der privaten Dienstleistungen und Infrastruktur ist nach der Einschätzung dieser Studie ebenfalls eher davon auszugehen, dass sich ein steigender Anteil der Germeringer Nachfrage nach Einzelhandel, Gastronomie und weiteren privaten Dienstleistungen auf den neu entstehenden Stadtteil Freiham richten dürfte als umgekehrt.

Verkehrliche Auswirkungen

Kein Gegenstand des Gesamtkonzeptes soziale Infrastruktur sind die möglichen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf die verkehrliche Infrastruktur - sowohl im Bereich des motorisierten Individualverkehrs als auch des ÖPNV. Eine Mehrbelastung v.a.

der Landsberger Straße als auch der S-Bahnlinie 8 vor allem zu den Stoßzeiten im Berufsverkehr sind zu erwarten.

Erhöhung des Siedlungsdrucks auf die Stadt Germering

Nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Siedlungsdruck auf die Stadt Germering im Zuge der Siedlungsentwicklung im Westen der Stadt München erhöhen wird.

Potenzielle Entwicklungsflächen an der östlichen Gemarkungsgrenze der Stadt Germering sind vereinzelt noch vorhanden, auch in S-Bahn-Nähe.

Für diese Außenbereichsflächen müsste im Falle einer erwünschten Entwicklung freilich erst noch Baurecht geschaffen werden. Insofern läge die Entscheidung für oder gegen eine weitere Siedlungsentwicklung im Ermessen der Stadt Germering. Langfristig ist aber zu erwarten, dass das Interesse von Eigentümern und Vorhabenträgern an einer Entwicklung dieser Flächen steigen wird. Dazu wird die Entwicklung des Stadtteils Freiham beitragen.

Hier hätte eine weitere Siedlungsentwicklung direkte Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur in der Stadt Germering, die dann zu ermitteln wären.



Abbildung: Luftbild mit Rahmenplanung Freiham

Quelle: LH München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung - freiham-Magazin 07/2019.

7 Zusammenfassende Empfehlungen

Die Bevölkerungsprojektion als Grundlage der Bedarfsplanung und Folgekostenberechnung sollte im Jahr 2025 evaluiert werden. Zu prüfen ist, ob die prognostizierte Entwicklung so eingetroffen ist und vor allem, ob sich das starke Einwohnerwachstum auch über das Jahr 2025 hinaus andeutet. Aktuell zeichnet sich ein konjunktureller Einbruch ab, der möglicherweise zu einem verminderten Zuzug von Arbeitskräften in die Metropolregion München führen könnte und auch eine verminderte Bautätigkeit zur Folge haben könnte. Demographisch dürften diese Effekte erst in ein paar Jahren zu spüren sein, da in Folge der starken Bautätigkeit und der begonnenen Bauvorhaben der letzten Jahre die Zahl der Baufertigstellungen in den nächsten Jahren weiter auf einem hohen Niveau bleiben dürfte. Insbesondere die kleinräumige, sprengelbezogene Bevölkerungsprognose ist zu evaluieren. Beispielsweise wurde für den Sprengel Theresen-Grundschule auf Basis der Vorjahresentwicklungen ein besonders starkes Einwohnerwachstum berechnet. Dies ist im Hinblick auf den ggf. notwendigen Schulausbau im Zuge der Evaluation besonders intensiv zu prüfen.

Monitoring der Betreuungs- bzw. Bedarfsquoten in der Kindertagesbetreuung. Im Rahmen der städtischen Bedarfsplanung sollten vor allem die Bedarfs- bzw. Betreuungsquoten beobachtet und regelmäßig fortgeschrieben werden.

Fortschreibung der Erfahrungswerte hinsichtlich der Herstellungskosten für die soziale Infrastruktur. Die abgeleitete Germeringer Folgekostenpauschale sollte hinsichtlich möglicher

Baukostensteigerungen ebenfalls spätestens im Jahr 2025 fortgeschrieben werden.

Ausbau der U3-Betreuung. In der Betreuung von Krippenkindern besteht bis zum Jahr 2021 ein Ausbaubedarf in Höhe von 159 Krippenplätzen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Ausbaupläne im Umfang von 72 Krippenplätzen verbleibt ein Planungsbedarf für weitere 87 Krippenplätze bis zum Jahr 2021 und von 158 Plätzen bis zum Jahr 2025 (Baulandvariante). Dies entspricht einem Planungsbedarf von 14 Krippengruppen bis zum Jahr 2025.

Ausbau der U6-Betreuung. In der Betreuung von Kindergartenkindern besteht bis zum Jahr 2021 ein Ausbaubedarf in Höhe von 218 Kindergartenplätzen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Ausbaupläne im Umfang von 225 Krippenplätzen sind die Ausbaupläne bis zum Jahr 2021 bedarfsdeckend. Bis zum Jahr 2025 besteht ein zusätzlicher Planungs- und Ausbaubedarf in Höhe von weiteren 169 Plätzen (Baulandvariante). Dies entspricht einem Planungsbedarf von 7 weiteren Kindergartengruppen bis zum Jahr 2025.

Unkonventionelle Lösungen im KITA-Ausbau prüfen. Der Ausbau der Kindertagesbetreuung bringt einen Flächenbedarf mit sich, der in Form eines konventionellen Ausbaus der Kindertagesbetreuung aller Voraussicht nach nicht darstellbar ist. Geeignete kommunale Flächen für einen Ausbau stehen so gut wie gar nicht mehr zur Verfügung. Gemeinsam mit den Trägern der Baulandentwicklung und größeren Immobilieneigentümern sollten verstärkt unkonven-



Fotos: Beispiel für einen gelungenen, unkonventionellen und flächensparenden Ausbau der Kindertagesbetreuung: KITA Wolke 10 in der Stadt Nürnberg auf einem Parkhaus.

Quelle: querwärts Fotodesign, Klaudia Schreiner.

tionelle Möglichkeiten für einen flächensparenden Ausbau der Kindertagesbetreuung gesucht werden. Gelungene Beispiele dafür sind der Neubau einer Kindertagesstätte auf dem Dach eines Parkhauses in der Stadt Nürnberg (Kindertagesstätte Wolke 10, siehe Fotos) oder umgenutzte ehemalige Ladenlokale in der Stadt München (u.a. ehemaliger Netto in der Johann-Clanze-Straße).

Ausbau der Ganztagesbetreuung. Im Ausbau der Ganztagsbetreuung ist der Stadt Germering zu empfehlen, vor allem die schulische Ganztagsbetreuung zu stärken. Im Zuge des Ausbaus der Grundschulen sollte in jeder Schule ein zusätzlicher Ganztagszug geschaffen werden. Die so entstehenden zusätzlichen 448 Betreuungsplätze sollten um einen Ausbau der Hort-Betreuung im Umfang von rund 200 Plätzen (bspw. 2 Einrichtungen mit je 100 Plätzen) ergänzt werden, um den Bedarf bis zum Jahr 2032 zu decken.

Akquise von Fachkräften. Neben den finanziellen Aufwendungen - die nur zum Teil auf die Vorhabenträger der Baulandentwicklung umgelegt werden können - sowie dem Flächenbedarf, dürfte der Fachkräftemangel in der Kinderbetreuung ein limitierender Faktor im Ausbau der Betreuungsangebote sein. Bis zum Jahr 2025 geht man von einem Fachkräftemangel in Höhe von 300.000 Beschäftigten bundesweit aus. Überschlüssig ist bei den notwendigen Ausbauplänen in der Stadt Germering von einem zusätzlichen Fachkräftebedarf in Höhe von rund 110¹ Beschäftigten alleine in der U3- und U6-Betreuung auszugehen. Die Stadt Germering bzw. die Träger der Kinderbetreuung in

Germering treten in der Suche nach Fachkräften auch in Konkurrenz zur Stadt München und anderen Kommunen im Umland. Alleine der Ausbau der Kinderbetreuung im 1. Bauabschnitt des neuen Stadtteils Freiham (vgl. Kapitel 6) erfordert rund 260 neue Fachkräfte in der Kindertagesbetreuung. Umfassende Lösungsstrategien sind nur auf einer übergeordneten Ebene auf den Weg zu bringen, die Handlungsmöglichkeiten der Stadt Germering sind hier eingeschränkt. Zu den möglichen übergeordneten Strategien gehören massive Werbung für diesen Berufsbereich, eine deutliche Steigerung der Anzahl Hochschulausgebildeter aus den erziehungswissenschaftlichen und sozialpädagogischen Studiengängen, die zu gewinnen wären, wirkungsvolle Anreize für eine Stundenerhöhung vieler Teilzeitbeschäftigter, erweiterte und durch die Bundesagentur geförderte Möglichkeiten der Umschulung sowie eine spürbare Annäherung des Einkommens berufstätiger Fachkräfte in der frühen Bildung an die Vergütungsstruktur im Grundschulbereich (vgl. Deutsches Jugendinstitut e.V. 2019: www.weiterbildungsinitiative.de). Der Stadt Germering und den Trägern ist insoweit nur zu empfehlen, frühzeitig und überregional in die Fachkräftesuche einzusteigen. Neben attraktiven Arbeitsbedingungen sollte den anzuwerbenden Fachkräften gleichzeitig mit dem Arbeitsplatz auch bezahlbarer Wohnraum angeboten werden. Im Rahmen des Baulandmodells der Stadt Germering kommen dafür vor allem Belegungsrechte im Zuge der sozialen Zielbindungen in Betracht.

Ausbau der betrieblichen Kinderbetreuung. Mit dem Förderprogramm „Betriebliche Kinder-

¹Personalschlüssel (ohne Leitung) gemäß Bertelsmann Stiftung: Ländermonitor Frühkindliche Bildungssysteme 2018, www.laendermonitor.de.

betreuung“ als Teil des Unternehmensprogramms „Erfolgsfaktor Familie“ setzte das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend gezielt Anreize für eine familienbewusste Personalpolitik. Die Laufzeit der letzten Programmphase endete am 30. Juni 2017. Das Förderprogramm wird derzeit inhaltlich weiterentwickelt. Die Kernelemente des bisherigen Förderprogramms sollen erhalten bleiben. Das Programm soll darüber hinaus für weitere Formen der betrieblichen Kinderbetreuung geöffnet werden. Das neue Programm soll voraussichtlich im Herbst 2019 starten (Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2019): www.erfolgsfaktor-familie.de).

Der Ausbau der betrieblichen Kinderbetreuung entlastet nicht nur die vorhandenen Träger der Kinderbetreuung. Das Angebot eines Kinderbetreuungsplatzes zahlt sich auch in der Akquise von Mitarbeitern aus.

Aus diesem Grund sollte in Kooperation mit den großen Arbeitgebern die betriebliche Kinderbetreuung, ggf. unterstützt durch das neue Förderprogramm, ausgebaut werden.

Vor allem mit der Deutschen Post sollten Gespräche geführt werden, in den Planungen für das Verteilzentrum mit rund 1.300 Arbeitsplätzen im Germeringer Gewerbegebiet Nord eine betriebliche Kinderbetreuung zu installieren.

Ausbau der Kindertagesbetreuung im Südwesten des Stadtgebietes. Sofern möglich sollte ein Ausbau der Kindertagesbetreuung vor allem im Südwesten des Stadtgebietes erfolgen. Räumlich ist hier im Vergleich mit anderen Stadtgebieten eine Unterversorgung festzustellen (siehe Karte im Anhang).

Ausbau der Grund- und Mittelschulen. Die Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung der Grundschule an der Kirchenstraße sowie der Grundschule an der Kleinfeldstraße sollten zeitnah im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden. In der Baulandvariante stellt der Neubau einer Grundschule im Kreuzlinger Feld (Sprengel Kerschensteiner Grundschule) eine sinnvolle Option dar. Der Ausbau könnte dabei über den aufgezeigten Bedarf von 12 Klassenräumen hinaus gehen. Beispielsweise könnte eine 5-zügige Grundschule (20 Klassen) erstellt werden. Über eine Sprengeländerung könnten dann die Schülerzahlen gleichmäßiger auf die Sprengel verteilt werden. Die Sprengel Schule

an der Kirchenstraße und Grundschule an der Kleinfeldschule könnten als „Spendersprengel“ und der zu vergrößernde Sprengel Kerschensteiner-Schule als „Empfängersprengel“ fungieren. In wie fern eine solche Sprengeländerung notwendig ist, ergibt sich vor allem aus den vorhandenen oder nicht vorhandenen Ausbaumöglichkeiten der Grundschulen Kirchenschule und Kleinfeldschule.

Nach dem Auszug der Kerschensteiner-Grundschule aus den bestehenden Räumlichkeiten in der Theodor-Heuss-Straße könnten diese Räume durch die Kerschensteiner Mittelschule genutzt werden. Freie Raumkapazitäten in der so vergrößerten Kerschensteiner Mittelschule können dann im Bedarfsfall zur Entlastung der Wittelsbacher Mittelschule genutzt werden. Eine Entlastung der Wittelsbacher Mittelschule wird voraussichtlich nötig, um zusätzliche Raumkapazitäten für eine sich abzeichnende 6-Zügigkeit der Theresen-Grundschule zu schaffen. Ob dieses Szenario wirklich eintritt, ist im Zuge der Evaluation der Bevölkerungsprognose im Jahr 2025 zu prüfen.

Sollte dieses Szenario nicht notwendig werden, können frei Raumkapazitäten in der Kerschensteiner Schule nach dem Auszug der Grundschule für eine Hortbetreuung oder anderweitige soziale Nutzungen genutzt werden.

Sukzessiver Ausbau der wohnumfeldnahen Sport- und Freizeitflächen. Der Ausbau der wohnumfeldnahen Sport- und Freizeitflächen sollte sukzessive und in Abhängigkeit vom Einwohnerwachstum erfolgen. Als Richtgröße gilt, pro zusätzlichem Einwohner ist ein zusätzlicher qm Sport- und Freizeitfläche zu schaffen. Dafür notwendige Flächenabtretungen können mit den Vorhabenträgern der Baulandentwicklung vertraglich vereinbart werden.

Ausbau der altersgerechten Wohnformen. Im Ausbau der altersgerechten Wohnformen ist ein besonders wichtiges Handlungsfeld zu sehen. Dies betrifft sowohl den bezahlbaren Mietwohnungsmarkt als auch den Eigentumsmarkt. Darüber hinaus sollten in Kooperation mit den Trägern der Pflege innovative Wohnprojekte zum betreuten Wohnen, Service-Wohnen und auch der ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz auf den Weg gebracht werden.

8 Literatur und Quellen (Auswahl)

Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Demographiespiegel-Spiegel für Bayern. Große Kreisstadt Germering. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2016): Statistik kommunal. Große Kreisstadt Germering. Fürth.

Bayerisches Landesamt für Statistik (2018): Statistik kommunal. Große Kreisstadt Germering. Fürth.

Bohk (2011): Ein probabilistisches Bevölkerungsprognosemodell. Rostock.

Bayerische Landesbodenkreditanstalt (2018): Wohnungsmarktbericht Bayern 2016/2017. München.

Bayerisches Staatsministerium für Unterricht und Kultus (2019): Regionalisierte Schüler- und Absolventenprognose. München.

Deutscher Rat für Landespflege (2006): Durch doppelte Innenentwicklung Freiraumqualitäten erhalten. Schriftenreihe des Deutschen Rats für Landespflege Heft 78, S. 5-39. Bonn.

Dunkl/Eirich (2018): Bayerisches Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz. Kommentar. Wiesbaden.

Institut Wohnen und Umwelt (2019): Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern. Darmstadt.

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2018, 2019): freiham – das Magazin. Diverse Ausgaben. München.

Statistisches Bundesamt (2014): www.destatis.de. Wiesbaden.

Nachweis lizenzierter Fotos und Abbildungen:

Seite 11 © Scusi / Adobe Stock

Seite 12 © kenshi991 / Fotolia

Seite 15 © HN Works / Fotolia

Seite 26 © Annett Seidler / Fotolia

Seite 26 © Sylverarts / Fotolia

Seite 26 © darknightsky / Fotolia

Seite 42 © vladimirnenezic / Fotolia

Seite 60 © Photographee.eu / Fotolia

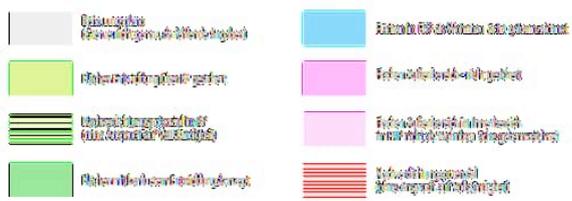
Seite 67 © kenshi991 / fotomek

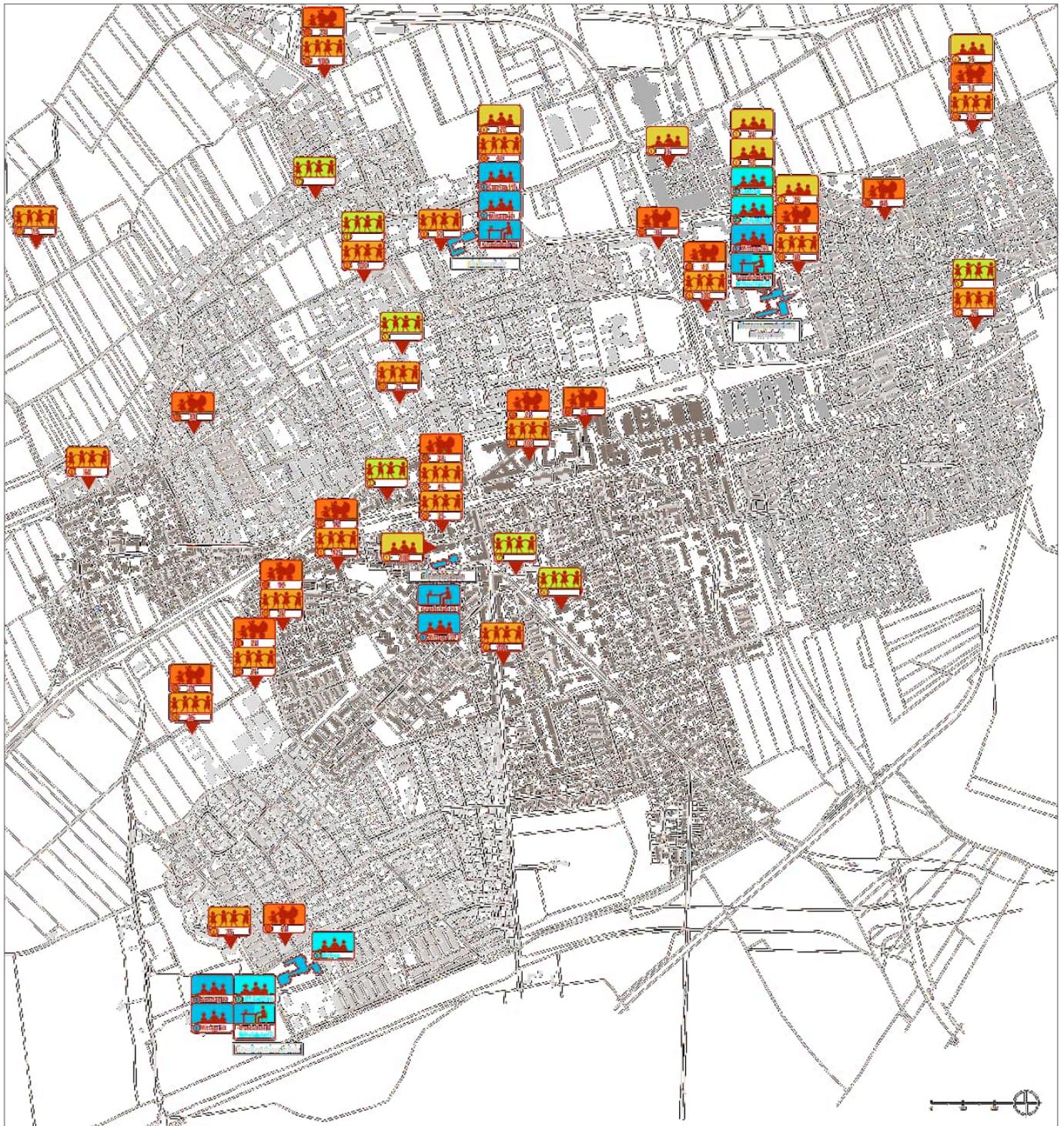
Seite 73 © k-experience / Fotolia

9 Anhang



Germering Flächenpotenzial





Stadt Germering Gesamtkonzept soziale Infrastruktur - Verortung der Kindertageseinrichtungen und der schulischen Betreuung

-  Kindertageseinrichtung
-  Kindertageseinrichtung
-  Kindertageseinrichtung
-  Kindertageseinrichtung
-  Schulische Betreuung



Germering Sportflächen

-  Fußballplätze
-  Tennis
-  Sportplätze (Fußball, Leichtathletik, Basketball)
-  Tennis

Arbeitsgruppe für Sozialplanung und
Altersforschung (AfA)
Diplom-Geographin und
Diplom-Psycho-Gerontologin
Sabine Wenng
Spiegelstraße 4
81241 München

Hoffmann & Greß Rechtsanwälte PartGmbB
Fachanwälte für Verwaltungsrecht
Klaus Hoffmann
Fürstenrieder Straße 281
81377 München

Salm & Stegen
Geographen und Stadtplaner
Dr. Volker Salm
Kellerstraße 6A
96117 Memmelsdorf

