



FORTSCHREIBUNG

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:

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

Stand: 17.1.2024

# Inhalt

<b>Fortschreibung des Gesamtkonzeptes - Anlass und Inhalt</b>	<b>4</b>
<b>Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>6</b>
Methodik	6
Prognose der künftigen Wohnbaulandentwicklung (2022 bis 2039)	7
Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039	10
Wohnraumbedarfsberechnung bis 2039	14
Kausales $\Delta$ der Plangebietsentwicklung	17
<b>Prognose des Bedarfs an sozialer Infrastruktur und ihrer Kosten</b>	<b>18</b>
Kinderkrippe und Kindergarten	18
Ganztagsbetreuung	22
Grundschule	24
Mittelschulen	25
<b>Ermittlung der Folgekosten</b>	<b>26</b>
Prognose der Herstellungskosten	26
Fortschreibung der Germeringer Folgekosten-Pauschale	28

## Anhänge

Anhang 1: Berechnungen Haushaltsmitgliederquotenverfahren Gesamtvorausberechnung
Anhang 2: Berechnungen Haushaltsmitgliederquotenverfahren Sowieso-Variante
Anhang 3: Schätzung der Zahl der Nebenwohnsitzhaushalte
Anhang 4: Grundschulplanung - sprengelbezogene Betrachtung
Anhang 5: Bruttoreihe Baukostenindex
Anhang 6: Aufstellung der vorhandenen Kindertageseinrichtungen und Betreuungsplätze

# 1 Fortschreibung des Gesamtkonzeptes - Anlass und Inhalt

Im Jahr 2019 hat die Stadt Germering das Gesamtkonzept Soziale Infrastruktur und Folgekosten im Stadtrat verabschiedet.

Gegenstand des Gesamtkonzeptes war eine Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der zum damaligen Zeitpunkt zu erwartenden Baulandentwicklung sowie eine darauf basierende Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung und die schulische Betreuung (Grund- und Mittelschule).

Zudem wurden die Kosten für den erforderlichen Ausbau der genannten Infrastrukturbereiche ermittelt und den projektierten Wohnbauvorhaben anteilig kausal zugeordnet. Der ermittelte Folgekostenbetrag in Verbindung mit §11 (1) Satz 2 Nr.3 BauGB fand als „Germeringer Folgekostenpauschale“ Eingang in das Baulandmodell der Stadt.

Im Jahr 2022 hat die Stadt Germering beschlossen, die wesentlichen Datengrundlagen des Gesamtkonzeptes fortschreiben zu lassen.

Anlass der Fortschreibung sind unter anderem:

- Im Sinne einer sachgerechten Ermittlung der Folgekostenbeträge soll veränderten Rahmenbedingungen in angemessenen Zeiträumen durch eine Fortschreibung/Evaluation Rechnung getragen werden.
- Die Bedarfsplanung und Kostenermittlung für das Gesamtkonzept 2019 basiert auf einem Einwohnerdatenstand zum 2. Halbjahr 2017. In die Fortschreibung wurden nun die Einwohnermeldeamtsstände und Wanderungsbewegungen bis einschließlich dem Jahr 2021 einbezogen.
- Die Prognose der zu erwartenden künftigen Wohnbaulandentwicklung wurde aktualisiert. Mitentscheidend hierfür ist der Germeringer Bürgerentscheid vom 24. April 2022, mit dem die geplante Wohnbaulandentwicklung auf dem so genannten Kreuzlinger Feld in der projektierten Form abgelehnt wurde und die Planungen neu aufgesetzt werden müssen.
- Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und den Folgen des Ukraine-Krieges mussten bzgl. der künftigen Wanderungsbewegungen und der Intensität der Baulandentwicklung Annahmen aktualisiert bzw. angepasst werden.
- Im Jahr 2022 fand eine vorgezogene Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern (schulaufsichtliche Genehmigung) bzgl. des förderrechtlich anzuerkennenden Bedarfs an benötigten Grundschulklassen statt (im Zuge des Neubaus der Grundschule an der Kirchenstraße). Hierzu wurden aktualisierte Daten benötigt.

Inhalt der Fortschreibung sind:

- Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung - gesamtstädtisch und für die vier Grundschulsprengel - unter Berücksichtigung der zu erwartenden Wohnbaulandentwicklung
- Fortschreibung der Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung (Krippe, Kindergarten, Hort) sowie für die schulische Betreuung (Grundschule und Ganztags inkl. Mittagsbetreuung)
- kausale Zuordnung des Ausbaubedarfs zur Plangebietsentwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes
- Fortschreibung der Ausbaukosten auf Basis des Baukostenindex 2023 sowie aktueller Referenzwerte und Objektplanungen
- Fortschreibung der „Germeringer Folgekostenpauschale“

Die Systematik der Fortschreibung und der Rechenschritte basiert dabei auf dem grundlegenden Aufbau einer Folgekostenberechnung (siehe Schaubild unten).

Die Ergebnisse der Fortschreibung werden in diesem Bericht als **Kurzdokumentation** der Berechnungen dargestellt.

## Aufbau einer Folgekostenberechnung

(in Anlehnung an OVG Lüneburg (1 LC 86/09))

Darstellung und eigene Ergänzungen: Salm & Stegen 2023

Prognose der Bevölkerungsentwicklung	Festlegung der zu entwickelnden Wohnbauflächen	Demographische Entwicklung der vom Baulandmodell erfassten Gebiete	Prognose des Bedarfs an Folgeeinrichtungen und ihrer Kosten	Transparenter Berechnungsmodus für die Folgekostenbeträge
Vorausberechnung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung	Plannerische Festlegung der künftigen Wohnbaulandentwicklung im Prognosezeitraum	Prognostische Ermittlung der durch die Plangebietsentwicklung kausal ausgelösten demographischen Entwicklung	Bedarfsplanung im Geltungsbereich des BayKiBiG und schulische Bedarfsplanung	ggf. Verteilung der ermittelten Folgekosten auf verschiedene Vorhabenträger
<ul style="list-style-type: none"> <li>• deterministisches Kohorten-Komponenten-Modell</li> <li>• Berücksichtigung von Fertilität, Mortalität und Wanderungsbewegungen</li> <li>• <b>Rückkopplung der Vorausberechnung mit der zu erwartenden Baulandentwicklung</b></li> </ul>	Gesamtabrechnung der insgesamt verursachten Folgekosten einzelner Bebauungspläne im Rahmen eines beschlossenen Gesamtkonzeptes möglich <i>(BVerwG vom 29.01.2009 - 4 C 15/07)</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückgriff auf Erfahrungs- und Referenzwerte zulässig</li> <li>• Ermittlung plangebietsbezogen oder im Rahmen eines Gesamtkonzeptes</li> <li>• Ermittlung eines kausalen <math>\Delta</math> der Plangebietsentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bilanzierung von Bestand an Betreuungsplätzen und zu erwartendem Bedarf</li> <li>• Kostenschätzung für den Ausbaubedarf anhand von Referenzwerten oder Objektplanungen etc.</li> <li>• Ermittlung eines kausalen <math>\Delta</math> der Plangebietsentwicklung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• transparenter und gerechter Verteilungsschlüssel</li> <li>• Ansatz über Einwohnerentwicklung, Geschossfläche oder Zahl der Wohneinheiten</li> </ul>

## 2 Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung

### 2.1 Methodik

Zur Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung kommt eine kombinierte Methodik aus Bevölkerungsvorausberechnung und Wohnraumbedarfsermittlung zum Einsatz.

Zur Bevölkerungsvorausberechnung wurde ein deterministisches Kohorten-Komponenten-Modell aufgesetzt (wie bereits im Gesamtkonzept 2019). Es operiert mit der Gesamtbevölkerung unterteilt nach Geburtsjahren und Geschlecht (Kohorten). Zu den Komponenten – darunter zählen die demographischen Einflussfaktoren wie Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und Wanderungen – werden ausführliche Annahmen für jede einzelne Kohorte und jedes Jahr der Vorausberechnung getroffen (vgl. Statistisches Bundesamt: Modell der Bevölkerungsvorausberechnungen. Wiesbaden 2014.). Es handelt sich um eine reine Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung unter den o.a. getroffenen Annahmen, ohne explizite Berücksichtigung der zu erwartenden Wohnbaulandentwicklung (bzw. der Zahl der zu erwartenden Wohnungsfertigstellungen) im Projektionszeitraum. Der Bevölkerungsvorausberechnung muss für eine valide Vorausberechnung deshalb eine Wohnraumbedarfsermittlung zur Seite gestellt werden. Die zentrale Frage lautet:

*Wie viel (zusätzlicher) Wohnraum wird benötigt, um den vorausgerechneten Einwohnerzuwachs (oder -rückgang) darstellen zu können?*

Zur Beantwortung dieser Frage erfolgt parallel zur Bevölkerungsvorausberechnung eine Berechnung des Wohnraumbedarfs. Diese erfolgt in Anlehnung an die Methodik der Wohnungsmarktprognose des BBSR (vgl. BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus. BBSR- Analysen KOMPAKT 05/2015. Bonn) und beinhaltet:

- eine Ermittlung der Entwicklung der Zahl der nachfragerrelevanten Wohnhaushalte auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung und des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens (siehe Kapitel 2.4)
- die Berücksichtigung des vorhandenen Wohnungsbestandes
- die Ermittlung einer Wohnraumbedarfsquote unter Berücksichtigung der Nebenwohnsitzhaushalte, des marktaktiven Wohnungsleerstands (Fluktuationsreserve) sowie des Ersatzbedarfs für Abgänge vom Wohnungsmarkt

Der ermittelte Wohnraumbedarf wird der Zahl der zu erwartenden Baufertigstellungen (Wohnheiten) gegenübergestellt. Liegt die Zahl der zu erwartenden Wohnungsfertigstellungen über dem ermittelten Wohnraumbedarf, so wird der Einwohnerzuwachs höher ausfallen, als in der Vorausberechnung ermittelt. Die Bevölkerungsvorausberechnung muss „nach oben“ modelliert werden, bis Wohnraumbedarf und Zahl der zu erwartenden Fertigstellungen deckungsgleich sind.

Et vice versa muss die Bevölkerungsvorausberechnung im Modell „gedämpft“ werden, wenn der ermittelte Wohnraumbedarf die Zahl der tatsächlich zu erwartenden Fertigstellungen übersteigt.

Die Modulation der Bevölkerungsentwicklung erfolgt dabei über die nach Alter und Geschlecht differenzierten Zuzugskohorten (verstärkter oder reduzierter Zuzug in Folge der Baulandentwicklung).

Ergebnis der kombinierten Modellierung ist eine auf die zu erwartende Wohnbaulandentwicklung abgestimmte Bevölkerungsvorausberechnung unter Berücksichtigung demographischer Veränderungen (u.a. Veränderung der Haushaltsgrößen), der Binnenumzüge sowie weiterer Einflussfaktoren auf dem Wohnungsmarkt (Leerstände, Nebenwohnsitzhaushalte, Wohnungsabgänge).

## 2.2 Prognose der künftigen Wohnbaulandentwicklung (2022 bis 2039)

Tabelle 1: Aufstellung der zu erwartenden Baufertigstellungen im Planungszeitraum bis 2039

Rubrik und Vorhaben	Zahl der geplanten Wohneinheiten <sup>1</sup>	
		Sprengel
<b>A In Aufstellung befindliche Bebauungspläne / in Bearbeitung</b>		
Germeringer Harfe	160	Kleinfeldschule
Richard-Wagner-Straße	48	Kirchenschule
Nördliches Bahnhofsareal	110	Kleinfeldschule
Morigl-Gelände	153	Theresengrundschule
Schmiedstraße	86	Kirchenschule
Ulmenallee	66	Kleinfeldschule
<b>Summe A</b>	<b>623</b>	
<b>B Potenziale mit Baurecht mittlere Plangebiete</b>		
W1 Pfarrer-Walleitner-Weg (teilw. bebaut)	99	Kirchenschule
W2 Südlich Kirchenstraße	36	Kirchenschule
W3 Südlich Domonter Straße	35	Kirchenschule
W4 Fliederstraße/Kurfürstenstraße	82	Theresengrundschule
W5 Nördlich Waldhornstraße	12	Theresengrundschule
<b>Summe B</b>	<b>264</b>	
<b>C Kreuzlinger Feld</b>		
Kreuzlinger Feld I	77 <sup>2</sup>	Kerschensteiner Schule
Kreuzlinger Feld II	516 <sup>2</sup>	Kerschensteiner Schule
<b>Summe C</b>	<b>593</b>	
<b>D Kleinteilige Nachverdichtung (auch §34 BauGB)</b>	<b>112<sup>3</sup></b>	
<b>Summe A bis D</b>	<b>1.592</b>	

Datenquelle: Stadt Germering; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2023

<sup>1</sup> Aufstellung der Wohneinheiten gemäß Angaben der Stadt Germering

<sup>2</sup> Für das Plangebiet Kreuzlinger Feld liegt noch keine aktualisierte Rahmenplanung vor. Die Schätzung basiert auf einer vereinfachten Rechnung: Bruttowohnbauland abzgl. 20 Prozent Grün- und Erschließungsflächen (Kreuzlinger Feld I 1,24 ha, Kreuzlinger Feld II 8,26 ha). Die Wohnbaudichte liegt in Germering gesamtstädtisch bei ca. 52 WE je ha Wohnbaufläche. Für die Entwicklung des Kreuzlinger Felds wurde die (defensive) Annahme einer mittleren urbanen Wohnbaudichte von 62,5 WE je ha Wohnbaufläche getroffen. Mit dieser Schätzung soll den konkreten Planungen nicht vorgegriffen werden. Die künftigen Anteile von Wohnbauflächen und die Dichtewerte können je nach Planungskonzept anders ausfallen. Der angenommene Referenzwert ist der Publikation Besser bauen in der Mitte der Bundesstiftung Baukultur (2019) entnommen.

<sup>3</sup> Die kleinteilige Nachverdichtung (je Fertigstellung 1 WE) lag im Schnitt der letzten 5 Jahre (2017 bis 2021) bei 7,5 Prozent der Fertigstellungen insgesamt. Annahmeweise wird dieser Wert als leicht abgerundeter Wert (7 Prozent) auf die zu erwartenden Fertigstellungen bis 2039 bezogen und als jährliches kleinteiliges Grundrauschen (kleinteilige Nachverdichtung) in die Vorausberechnung eingestellt.

Die Baulandentwicklung ist über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum nur mit Unschärfen zu prognostizieren. Insbesondere zeitliche Verschiebungen geplanter Fertigstellungen zählen zu den Unschärfen in der Prognose. Hinzu kommt eine aktuell nachlassende Baukonjunktur in Folge der steigenden Baupreise und Kapitalmarktzinsen. Die Prognose der künftigen - Stand heute realistisch zu erwartenden - Baufertigstellungen erfolgte in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Germering. Sie stellt einen Ausschnitt aus den theoretisch vorhandenen Wohnbaulandpotenzialen insgesamt in der Stadt dar. Die Prognose erfolgte hierbei nach bestem Wissen und Gewissen auf Basis der aktuellen Planungsstände und Abstimmungsgespräche mit Vorhabenträgern.

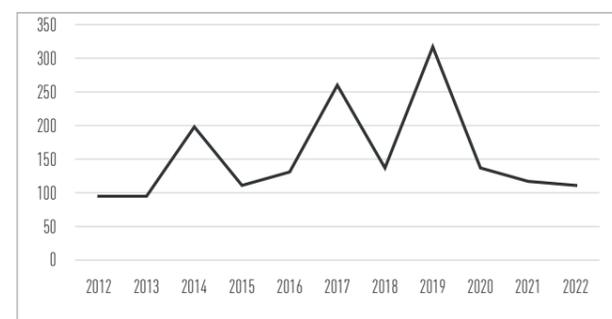
Als Planungszeitraum wurde der Zeitraum bis zum Jahr 2039 gewählt. Zum einen wurde der Planungszeitraum in Anlehnung an den aktuellen Vorausberechnungszeitraum der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung gewählt. Zum anderen muss der Planungszeitraum ausreichend groß gewählt werden, um auch mittelfristige Folgewirkungen erst Mitte/Ende der 2020er Jahre fertig gestellter Wohnbauvorhaben in der schulischen und Ganztagsbetreuung angemessen erfassen zu können. Bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen als Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung und strategischem Planungsinstrument wird i.d.R. ebenfalls von einem Planungshorizont bis ca. 15 Jahren ausgegangen. Es handelt sich um eine prognostische Ermittlung, die zunächst einen längeren Planungszeitraum in den Blick nimmt, aber engmaschig (ca. alle 5 Jahre) fortgeschrieben werden muss.

Bis zum Jahr 2039 wird für die Stadt Germering mit der Fertigstellung von 1.592 zusätzlichen Wohneinheiten gerechnet. Diese Fertigstellungen setzen sich aus der Umsetzung vorhandener oder in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne, größeren projektierten Wohnbauvorhaben sowie einer kleinteiligen Nachverdichtung als „jährliches Grundrauschen“ zusammen. Im Schnitt der Prognosejahre ist mit einer jährlichen Fertigstellung von ca. 88 Wohneinheiten zu rechnen. Der Jahresdurchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 lag bei ca. 115 Wohneinheiten.

Für das Jahr 2022<sup>1</sup> weist das LfStaD 289 Fertigstellungen aus. Jedoch ist dieser hohe Wert noch auf die Hochkonjunktur im Baugewerbe Ende der 2010er Jahre zurückzuführen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist in den letzten drei Jahren auch in Germering - ähnlich der bundesweiten Entwicklung - rückläufig (siehe Abbildung). Insofern stellt die Prognose der künftigen Baulandentwicklung mit einer gedämpften Fertigstellungsdichte Stand heute eine plausible Annahme dar.

In der für die Bedarfsplanung der sozialen Infrastruktur und die Folgekostenermittlung erforderliche Vorausberechnung der Bevölkerungsentwicklung muss deshalb eine Wohnbaulandentwicklung berücksichtigt werden, die einer Fertigstellung von 1.592 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2039 entspricht. Die Ermittlung der demographischen Entwicklung als Folge der Plangebietsentwicklung erfolgt dabei über die kombinierte Methode der Bevölkerungsvorausberechnung und der Wohnraumbedarfsberechnung (sowasoviele zusätzliche Wohneinheiten lösen einen verstärkten Zuzug mit einer spezifischen Altersstruktur aus).

Abbildung 1: Stadt Germering - Baugenehmigungen für Wohnungen 2012 bis 2022



Quelle: LfStaD 2023; Darstellung Salm & Stegen 2023

<sup>1</sup> Die Wohnbaulandentwicklung und Einwohnerentwicklung für das Jahr 2022 konnten in der Vorausberechnung noch nicht als Eingangswerte berücksichtigt werden, da diese amtlichen Werte zum Zeitpunkt der erforderlichen Abstimmung mit der schulaufsichtlichen Genehmigungsbehörde im Jahr 2022 noch nicht vorlagen. Die Statistik der Baufertigstellungen für das Jahr 2022 wurde vom LfStaD Mitte des Jahres 2023 zur Verfügung gestellt.

### Vom Baulandmodell (Gesamtkonzept) erfasste Plangebietsentwicklung

Das Baulandmodell mit der Umlage von Folgekosten greift nur bei Planvorhaben, für die noch kein Baurecht besteht.

In das Gesamtkonzept im Sinne des Urteils 4 C 15/07 des BVerwG werden nur jene Plangebiete einbezogen, für die im Prognosezeitraum noch Baurecht zu schaffen und entsprechende städtebauliche Verträge abzuschließen sind. Die Ermittlung der kausalen Ausbaubedarfe der sozialen Infrastruktur sowie der Folgekosten erfolgt für diese Planvorhaben im Rahmen eines beschlossenen Gesamtkonzeptes.

Von den insgesamt 1.592 zu erwartenden Wohneinheiten in der Fertigstellung werden 1.216 Wohneinheiten vom Baulandmodell inkl. Folge-

kostenübertragung erfasst (Rubriken A und C in den tabellarischen Aufstellungen).

In die Folgekostenbeteiligung nicht einbezogen werden können die unter Rubrik B und D (siehe Tabelle 1) erfassten Baulandentwicklungen, für die bereits Baurechte bestehen. Auf die Rubriken B und D entfallen 376 zusätzliche Wohneinheiten. Der aus dieser Wohnbaulandentwicklung entstehende Bedarf an sozialer Infrastruktur stellt den so genannten *Sowieso-Bedarf* dar. Ausbaubedarfe, die sowieso - also ohne die Plangebietsentwicklung der Rubriken A und C - entstanden sind oder entstehen, dürfen nicht auf die Plangebiete in A und C umgelegt werden. Insbesondere ein Nachholbedarf kann bei den Folgekostenberechnungen nicht umgelegt werden.

Tabelle 2: Plangebiete mit Folgekostenbeteiligung als Gesamtkonzept

Rubrik und Vorhaben	Zahl der geplanten Wohneinheiten <sup>1</sup>	
		Sprengel
<b>A In Aufstellung/Umsetzung befindliche Bebauungspläne</b>		
Germeringer Harfe	160	Kleinfeldschule
Richard-Wagner-Straße	48	Kirchenschule
Nördliches Bahnhofsareal	110	Kleinfeldschule
Morigl-Gelände	153	Theresengrundschule
Schmiedstraße	86	Kirchenschule
Ulmenallee	66	Kleinfeldschule
<b>Summe A</b>	<b>623</b>	
<b>C Kreuzlinger Feld</b>		
Kreuzlinger Feld I	77 <sup>2</sup>	Kerschensteiner Schule
Kreuzlinger Feld II	516 <sup>2</sup>	Kerschensteiner Schule
<b>Summe C</b>	<b>593</b>	
<b>Summe Plangebiete mit Folgekostenbeteiligung</b>	<b>1.216</b>	
Datenquelle: Stadt Germering; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2023		

## 2.3 Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039

### Eingangsparameter

- **Ausgangsbestand der Einwohnerzahlen** gemäß Einwohnermeldeamt zum 31.12.2021 von insgesamt 41.099 Einwohnern mit Erst- oder Hauptwohnsitz; differenziert nach Geburtsjahrgängen und Geschlecht
- **Allgemeine Geburtenrate (AGR)** von 56,9 Geburten je tausend Frauen im gebärfähigen Alter von 15 bis 44 Jahren (empirisch ermittelt für das Jahr 2021; Schwankungen der Geburtenzahlen waren in Germering in den letzten 7 Jahren unerheblich)
- **Sterbewahrscheinlichkeiten** für einzelne Geburtsjahrgänge in Form der Sterbetafel 2019/2021 des LfStaD
- **Wanderungsbewegungen der Jahre 2012 bis 2021** als nach Geburtsjahrgängen und Geschlecht differenzierte, gemittelte Zuzugs- und Fortzugskohorten; bei der Ermittlung der gemittelten Zuzugskohorte wurden die Jahre 2015 und 2016 aufgrund der atypischen Flüchtlingsmigration nicht berücksichtigt

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung verlief seit Beginn der 2000er Jahre weitgehend negativ, das heißt, die Zahl der Sterbefälle lag höher, als die Zahl der Geburten. Im Jahr 2016 erfolgte die Trendumkehr zu einer wieder positiven natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Die Wanderungsgewinne lagen im Zeitraum 2012 bis 2. Halbjahr 2017 bei durchschnittlich +350 Einwohner im Jahr. Dann folgten - entgegen der Erwartung - Jahre mit sehr niedrigen Wanderungszugewinnen.

Im Jahr 2022 konnte mit einem Plus von 958 Einwohnern der größte jährliche Wanderungsgewinn der letzten 10 Jahre verbucht werden. Ursächlich sind zum einen die hohe Zahl an Baufertigstellungen und zum anderen der Zuzug von Kriegsflüchtlings aus der Ukraine (ca. 300 Personen).

Im Bezugszeitraum 2012 bis 2021 (ohne die Jahre 2015 und 2016 beim Zuzug) ist ein positives Wanderungssaldo von rund 168 Personen im jährlichen Mittel zu verzeichnen (Grundlage Daten des Einwohnermeldeamtes).

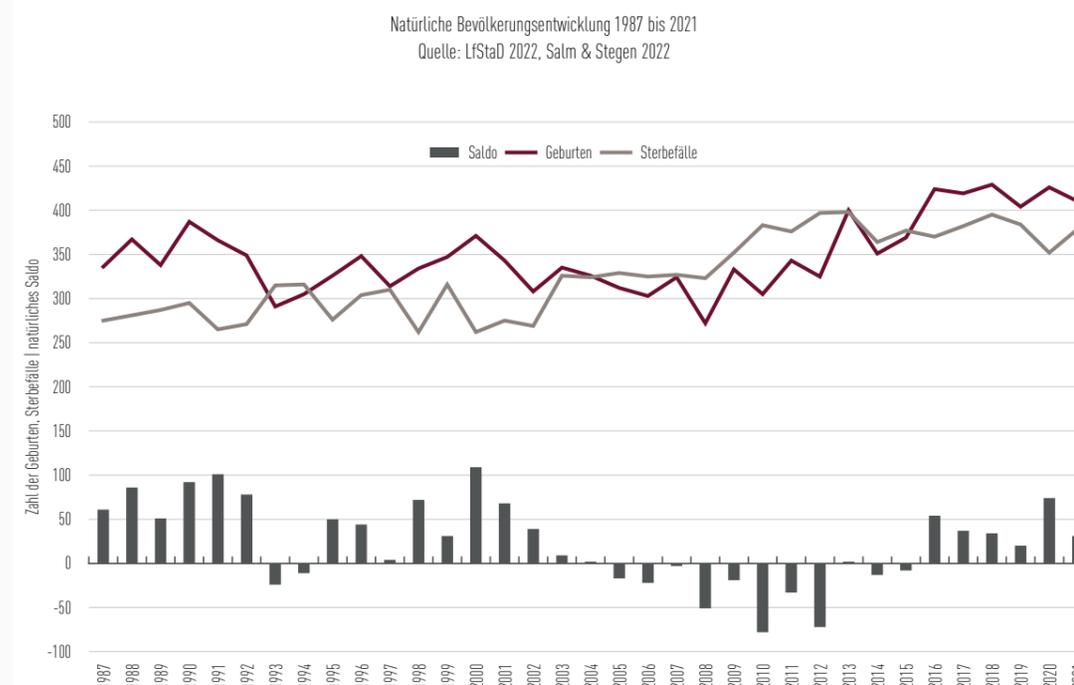


Abbildung 2: Stadt Germering - Natürliche Bevölkerungsentwicklung 1987 bis 2021

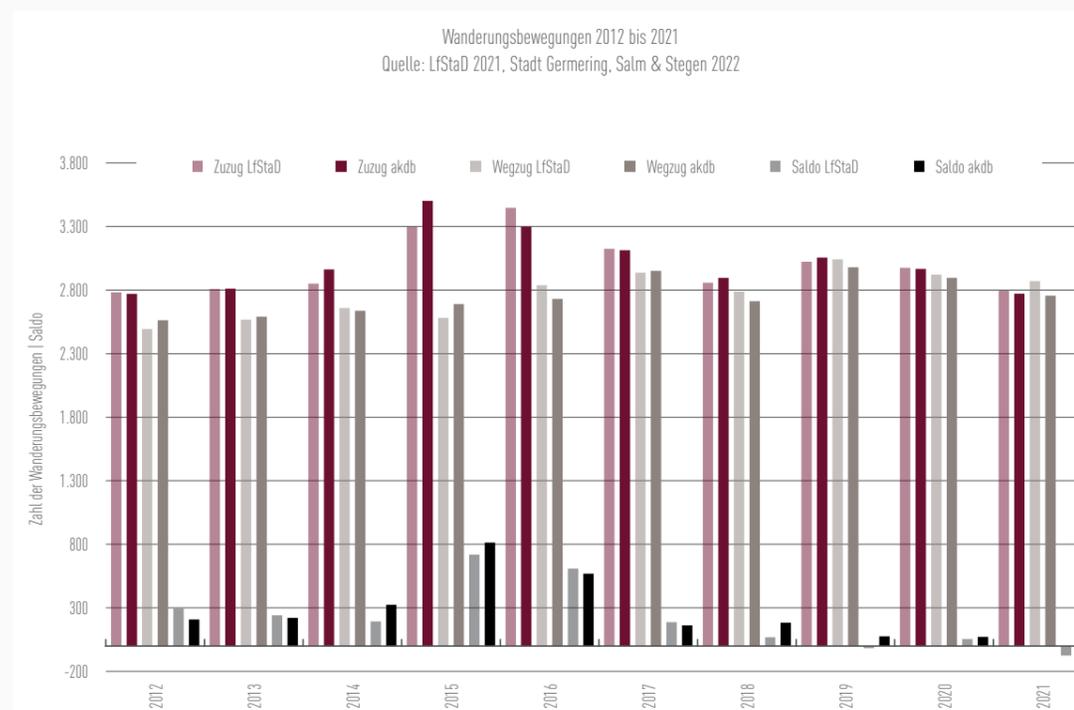


Abbildung 3: Stadt Germering - Wanderungsbewegungen 2012 bis 2021

## Ergebnis der Bevölkerungsvorausberechnung

Die aktualisierte Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis der Einwohnermeldeamtsdaten (PROTIP 2022) geht von einem Einwohnerzuwachs der Stadt Germering auf 44.065 Einwohner im Jahr 2039 aus. Das entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs um 0,4 Prozent. Die vorherige Berechnung des Gesamtkonzeptes Soziale Infrastruktur und Folgekosten (2019) ging davon aus, dass ein Einwohnerstand von über 44.000 Einwohnern bereits Mitte der 2020er Jahre erreicht würde - unter der Annahme, dass bis dahin vor allem das Kreuzlinger Feld mit seinen damals projektierten 750 Wohneinheiten besiedelt ist.

In der Fortschreibung des Gesamtkonzeptes ist also von einer etwas geringeren Wachstumsdynamik auszugehen, als im Gesamtkonzept aus dem Jahr 2019.

Zur Klarstellung: In der hier dargestellten Vorausberechnung PROTIP 2022 ist die prognostizierte Baulandentwicklung in Höhe von 1.592 zusätzlichen Wohneinheiten bis zum Jahr 2039 berücksichtigt.

Die Entwicklung der Fallzahlen der unter Dreijährigen (U3, Krippenkinder) verläuft positiv. Bis zum Jahr 2039 steigen diese auf rund 1.360 um rund 0,32 Prozent jährlich.

Die Fallzahl der unter Sechsjährigen (U6, Kindergarten) ebbt nach einem lokalen Hoch Mitte der 2020er Jahre kurz ab und steigt danach wieder stetig leicht an (+0,41 Prozent jährlich).

Die Zahl der Grundschüler (U10, Sechs- bis Neunjährige) wächst bis zum Jahr 2026 stark an. Danach verlangsamt sich das Wachstum etwas, inkl. Phasen einer leichten Stagnation. Insgesamt beträgt das Wachstum 20 Prozent im Prognosezeitraum bzw. 1,11 Prozent jährlich.

Der Bedarf an Betreuungsplätzen in der Kindertagesbetreuung und in der schulischen Betreuung wird in Germering in Anbetracht der Entwicklung dieser Fallzahlen also auch künftig beständig zunehmen.

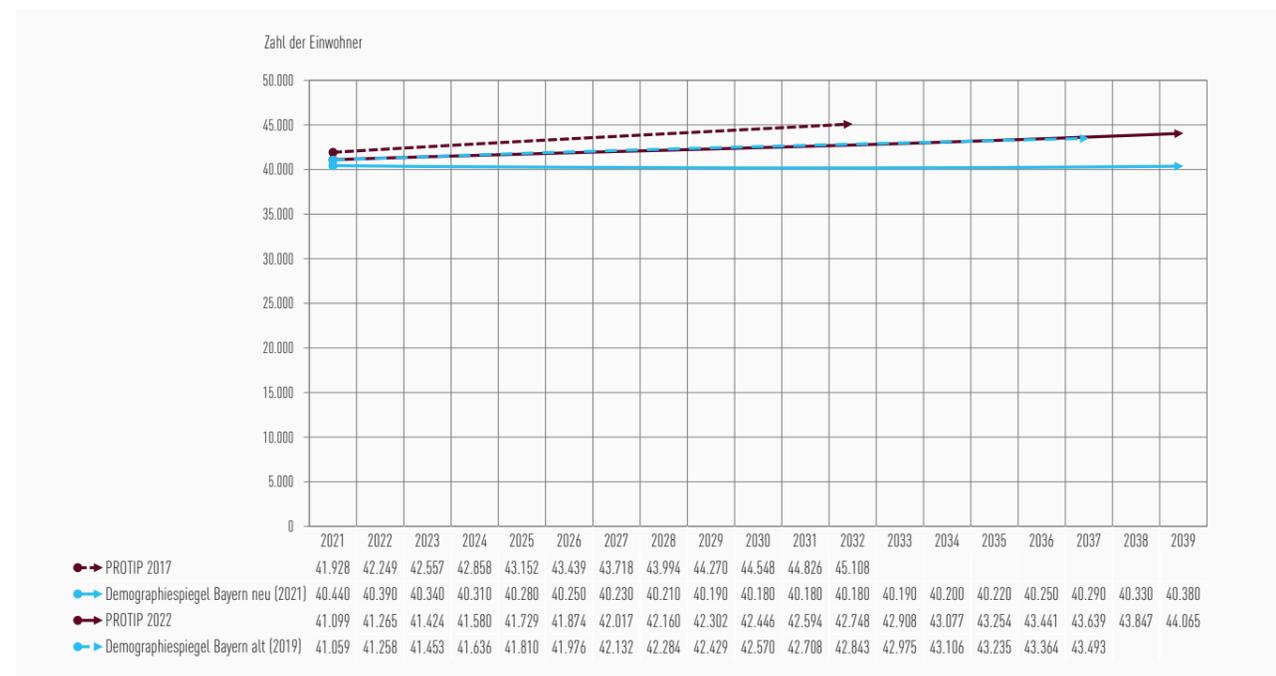
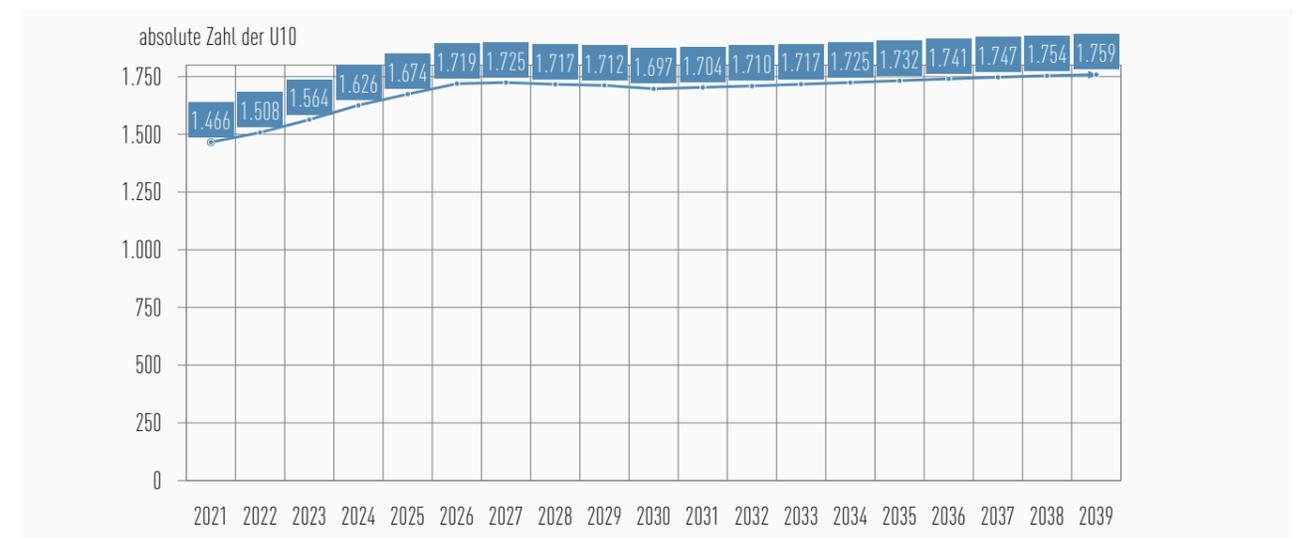
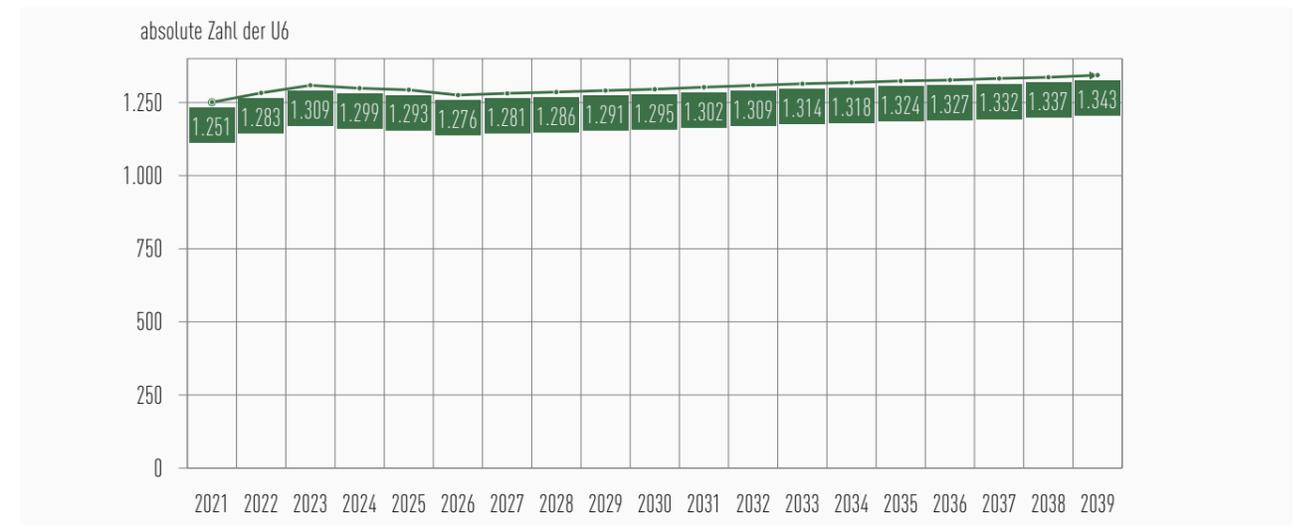
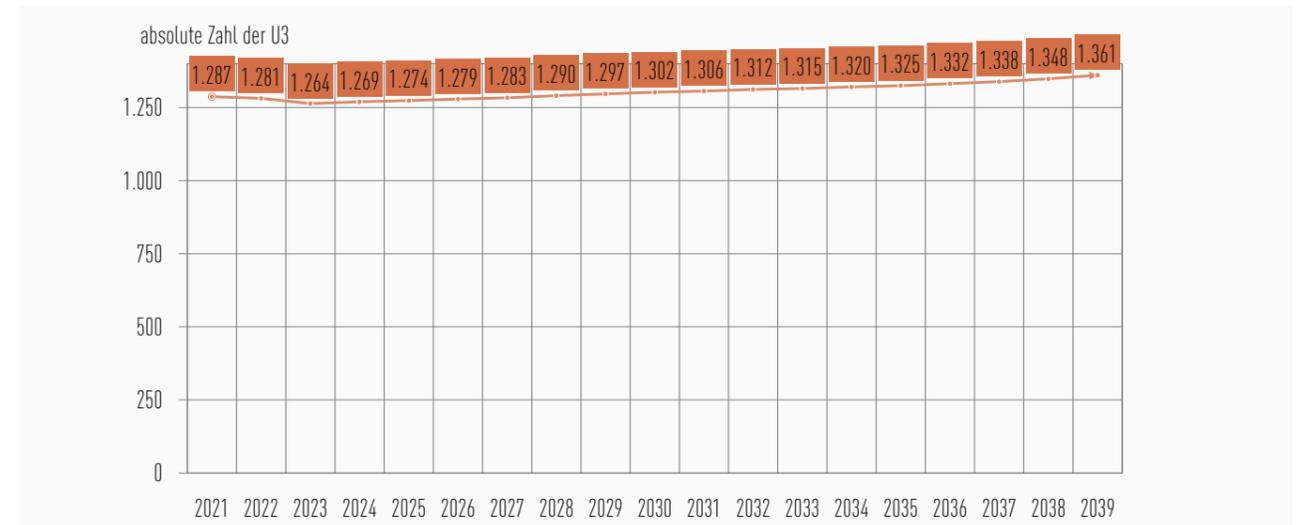


Abbildung 4: Stadt Germering - Gegenüberstellung der Bevölkerungsvorausberechnungen

Quelle: Berechnungen PROTIP 2022 Salm & Stegen



Abbildungen 5 bis 7: Stadt Germering - Entwicklung der Fallzahl der U3 (0 bis 2-Jährige), U6 (3 bis 5-Jährige) und U10 (6 bis 9-Jährige bis 2039)

Quelle: Berechnungen PROTIP 2022 Salm & Stegen

## 2.4 Wohnraumbedarfsberechnung bis 2039

Träger des Wohnungsbedarfs sind nicht Personen (Einwohner), sondern Privathaushalte. Für die Berechnung des Bedarfs an Wohnungen und Wohnbauland setzt diese Berechnungsmethode deshalb an der Zahl der nachfragerrelevanten (Wohn-)Haushalte an.

Der Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich primär aus einem Zuwachs der nachfragerrelevanten (Wohn-)Haushalte. Die Zahl der nachfragerrelevanten Haushalte ist zum einen abhängig von der Entwicklung der Einwohnerzahlen und zum anderen von veränderten Haushaltsstrukturen in Folge des demographischen und sozialen Wandels.

Die amtliche Statistik hält kaum kleinräumige Daten zu Zahl und Struktur der Privathaushalte vor. Die letzte empirische Datenquelle ist der Zensus 2011, dort ist für die Stadt Germering eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,07 Einwohnern je Haushalt hinterlegt. Zum gleichen Zeitraum betrug die Zahl der Einwohner je Wohneinheit 2,01 Einwohner.

Die künftige Veränderung der Haushaltsgrößen lässt sich mit Hilfe des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens berechnen. Diese Quoten bezeichnen den Anteil einer Bevölkerungsgruppe eines bestimmten Alters, der Mitglied eines bestimmten Haushaltstyps ist (bspw. lebten im Jahr 2011 40,2 Prozent der 75-Jährigen und älter in Einpersonenhaushalten - steigt die Zahl der 75-Jährigen und älter, dann steigt in der Folge auch die Zahl der Einpersonenhaushalte). Die anhand des Zensus 2011 für die Stadt Germering empirisch ermittelten Quoten für bestimmte Altersgruppen lassen sich mit den vorausgerechneten Bevölkerungszahlen (Einzeldaten nach Geburtsjahrgängen) verknüpfen und ergeben so die Möglichkeit, die Zahl der Haushalte auf diese Weise fortzuschreiben.

Die Haushaltsgrößen wurden über die Haushaltsmitgliederquoten gemäß Zensus 2011 zunächst auf die Einwohnerstruktur zum 31.12.2021

übertragen. Es erfolgt dann eine Aufteilung der Einwohnerzahlen absolut auf die einzelnen Haushaltsgrößen. Sodann wird die Zahl der Einwohner in einem Haushaltstyp durch die Größe des Haushaltstyps dividiert, um die Zahl der Haushalte zu erhalten (Zahl der Einwohner in einem Zweipersonenhaushalt dividiert durch zwei etc.).

Anhand der Bevölkerungsvorausberechnung (PROTIP 2022) lässt sich über das Haushaltsmitgliederquotenverfahren eine zu erwartende Haushaltsgröße im Jahr 2039 von 2,09 Einwohnern je Wohnhaushalt berechnen. Bis zum Ende des Prognosezeitraums wird die durchschnittliche Haushaltsgröße in Germering also leicht zunehmen.

Im Ergebnis des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens sind für das Jahr 2021 für Germering 19.986 nachfragerrelevante Wohnhaushalte bei 41.099 Einwohnern ermittelt worden. Für das Jahr 2039 sind es gemäß der Vorausberechnung bei 44.065 Einwohnern 21.060 Haushalte.

In der Einwohnermeldeamtsdatei mit Endstand zum 31.12.2021 sind 243 Bewohner von Flüchtlingsunterkünften (Industriestraße 20a, Starnberger Weg 50 - beides keine Wohngebäude) geführt. Diese Bewohnerzahl muss bei der Ermittlung der Zahl der aktuellen Wohnhaushalte herausgerechnet werden, da die Versorgung mit Wohnraum zu diesem Zeitpunkt nicht auf dem normalen Wohnungsmarkt erfolgte. Gemäß Haushaltsmitgliederquotenverfahren entsprechen diesen 243 Bewohnern in der analysierten Altersstruktur 94 Haushalte.

Bereinigt ergeben sich für das Jahr 2021 19.892 nachfragerrelevante Wohnhaushalte und für das Jahr 2039 20.966 Wohnhaushalte.

Der Zuwachs an nachfragerrelevanten Wohnhaushalten beträgt im Prognosezeitraum +1.074 Haushalte.

*Die Tabellen mit den Berechnungsschritten sind im Anhang 1 enthalten.*

In einer Wohnraumbedarfsberechnung müssen neben der Zahl der nachfragerrelevanten Wohnhaushalte zudem berücksichtigt werden:

- die Zahl der durch Nebenwohnsitzhaushalte belegten/benötigten Wohneinheiten
- die Zahl der marktaktiven Leerstände am Wohnungsmarkt (Fluktuationsreserve)
- ein Ersatzbedarf für Abgänge vom Wohnungsmarkt durch Abriss, Umnutzung oder Wohnungszusammenlegungen
- der vorhandene Wohnungsbestand

### Zahl der Nebenwohnsitze

Zum 31.12.2021 waren in der Stadt Germering 314 Personen mit ihrem Zweit- oder Nebenwohnsitz gemeldet.

Lebt eine Person an mehreren Wohnsitzen im Inland, so hat sie der Meldebehörde mitzuteilen, welcher Wohnsitz ihr Hauptwohnsitz ist. Laut BGB § 7 ist der Hauptwohnsitz der Lebensmittelpunkt der Person. Folglich ist dies der Ort an dem sie die überwiegende Zeit innerhalb eines Jahres verbringt, die anderen Wohnsitze sind dann Nebenwohnsitze. Es gibt allerdings auch zahlreiche Ausnahmen (z.B. Ehepaare mit zwei Wohnsitzen). Nach Bundesmeldegesetz (BMG) §§ 17 und 21 ist in der Regel jeder Bewohner meldepflichtig (ausgenommen u.a. Diplomaten, Soldaten in Gemeinschaftsunterkünften). Wer neben seiner Hauptwohnung eine oder mehrere weitere Wohnungen bezieht (Nebenwohnung), muss dies innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der jeweiligen Meldebehörde vor Ort melden. Zieht die meldepflichtige Person aus der Nebenwohnung im Inland aus, muss Sie auch dies melden.

Wie in der Definition beschrieben, ist jede Person verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen ihren Nebenwohnsitz der zuständigen Meldebehörde mitzuteilen. Oft kommt es vor, dass Personen nur zeitweise einen Nebenwohnsitz haben (z.B. Studenten oder Berufspendler). Zieht die meldepflichtige Person aus einer ihrer Nebenwohnungen im Inland aus und bezieht keine neue Wohnung, so hat Sie dies der Meldebehörde mitzuteilen, die für die alleinige Wohnung oder die Hauptwohnung zuständig ist. Dabei ist es nicht selten, dass Personen ihren Nebenwohnsitz nicht abmelden - unter anderem weil sie es

vergessen oder aus Bequemlichkeit. Dies führt zu Karteileichen (vgl. Chilla/Sielker (2016): Leitfaden Wohnraumprognose, S. 34f.).

Der Anteil der Karteileichen lässt sich empirisch nur schwer ermitteln und ist lokal unterschiedlich. Da die Stadt Germering eine Zweitwohnsitzsteuer erhebt, ist von einer zu vernachlässigenden Anzahl an „Karteileichen“ auszugehen. Laufende Zensus-Auswertungen des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass rund drei Viertel der Nebenwohnsitze auf Einpersonenhaushalte entfallen bzw. pro Nebenwohnsitz nur eine Person gemeldet ist.

Auf Basis dieser Annahmen und einer Aufstellung der Stadt ist von 202 Wohneinheiten auszugehen, die ausschließlich von Menschen mit Nebenwohnsitz bewohnt werden (siehe Anhang 3).

Gemessen an der Zahl der bereinigten Wohnsitzehaushalte von 19.892 im Jahr 2021 ergibt sich eine Nebenwohnsitzquote von rund 1,02 Prozent.

### Fluktuationsreserve

In der Bedarfsermittlung ist regelmäßig eine Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Da ein Teil der Wohnungen infolge von Umzügen, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen leer steht (auch bei Neubauten), ist ein Wohnungsmarkt erst dann ausgeglichen, wenn die Zahl der Wohnungen die Zahl der bedarfsrelevanten Haushalte übersteigt.

Eine normale Fluktuationsreserve wird bei 3 bis 5 Prozent angenommen und indiziert einen normal funktionierenden Wohnungsmarkt. Für die Stadt Germering setzen wir eine Fluktuationsreserve von 1 Prozent des Bestandes als realistisch an (d.h. 1 Wohnung je 100 bedarfsrelevante Haushalte).

Die zum Ansatz gebrachten 1 Prozent (Bedarfsquote 0,01) entsprechen zudem dem Mittelwert zweier Studien: In dem vom Freistaat Bayern beauftragten Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (IWU) ist für Germering eine Leerstandsquote von 1,4 hinterlegt. Der Wohnungsmarktbericht 2023 der BayernLaBo geht für den Landkreis Fürstentum Bruck von einer Leerstandsquote von 0,7 aus.

Die Stadt Germering wird sowohl den Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten nach GBest-V Bau als auch den Gemeinden mit erhöhtem Wohnraumbedarf gemäß DVWoR zugeordnet.

### Ersatzbedarf

Für jede Gemeinde ist in geringem Umfang zusätzlich ein Ersatzbedarf für Abbruch, Sanierung oder Umnutzung bestehender Wohnbauflächen anzusetzen. Der Ersatzbedarf am Wohnungsmarkt resultiert aus der allgemeinen wirtschaftlichen und physischen Alterung der Wohngebäude. Für seine Quantifizierung werden, wegen der deutlichen Untererfassung von Wohnungsabgängen in der amtlichen Bestandsfortschreibung, meist Erfahrungswerte zum jährlichen Wohnungsabgang herangezogen: Im Prognosemodell des BBSR wird bei den Ein- und Zweifamilienhäusern von einer jährlichen Abgangsquote von 0,2 Prozent des Bestands ausgegangen, bei den Mehrfamilienhäusern werden 0,3 Prozent angesetzt (Quelle: BBSR

(2015): Wohnungsmarktprognose 2030, Seite 13.) Anhand des Abgleichs der amtlichen Wohnungsbestände mit den Fertigstellungen lässt sich für die Stadt Germering eine Abgangsquote berechnen:

Berechnung Ersatzbedarf	
Wohnungsbestand 2011 (GWZ)	18.888
Fertigstellungen 2012 bis 2021	1.153
Summe GWZ und Fertigstellungen	20.041
Wohnungsbestand 2021 (LfStaD)	19.957
Rechnerischer Abgang	84
Abgänge in Prozent vom Bestand 2011	0,44
Zeitraum in Jahren	10
Abgänge in Prozent pro Jahr	0,044
Ausgangsbestand 2021 (Wohneinheiten)	19.957
Ersatzbedarf pro Jahr (Wohneinheiten)	8,88
<b>Ersatzbedarf 2022 bis 2039 (18 Jahre)</b>	<b>160 WE</b>
Datenquelle: LfStaD 2022; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022	

### Bedarfsquote

Nachfragerrelevante Haushalte	1,0000
Nebenwohnsitze	0,0102
Fluktuationsreserve	0,0100
<b>Bedarfsquote insgesamt</b>	<b>1,02015</b>

Zahl der <b>Einwohner</b> mit Erst- oder Hauptwohnsitz im Jahr 2039	44.065
Zahl der <b>nachfragerrelevanten Haushalte 2039</b>	20.966 (bereinigt)
	↓
<b>Bedarfsquote</b>	1,02015
<b>Bedarf an Wohneinheiten im Jahr 2039</b>	21.389
<b>Bestand</b> Wohneinheiten Ende 2021	19.957
<b>Saldo (Zusatzbedarf) 2022 bis 2039</b>	<b>1.432 Wohneinheiten</b>
<b>zzgl. Ersatzbedarf 2022 bis 2039</b>	<b>160 Wohneinheiten</b>
<b>Wohnraumbedarf bis 2039</b>	<b>1.592 Wohneinheiten</b>

**Schaubild: Stadt Germering - Ermittlung der Zahl der zusätzlich benötigten Wohneinheiten bis 2039 aus der demographischen Entwicklung**  
Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022; Abweichungen in der Berechnung sind rundungsbedingt

## 2.5 Kausales $\Delta$ der Plangebietsentwicklung

Der Bevölkerungsvorausberechnung, die alle im Prognosezeitraum zu erwartenden Wohnungsfertigstellungen (Rubriken A bis D, 1.592 Wohneinheiten) beinhaltet, wird eine Szenario-rechnung ohne die Plangebietsentwicklung der Rubriken A und C gegenübergestellt.

Dieses Szenario<sup>1</sup> beinhaltet die Wohnungsfertigstellungen der Rubriken B und D im Umfang von 376 Wohneinheiten und dient der Ermittlung des Sowieso-Bedarfs.

Über den Abgleich der beiden Berechnungsvarianten kann das kausale  $\Delta$  ermittelt werden. Dieses  $\Delta$  kann der Plangebietsentwicklung A und C (im Gesamtkonzept zusammengefasste 1.216 Wohneinheiten) zugeordnet werden.

Die Bevölkerungsvorausberechnung unter der Annahme von 376 zusätzlichen Wohneinheiten (Sowieso-Variante) ermittelt einen Einwohnerstand von 41.366 Einwohnern im Jahr 2039. Diese Berechnungsvariante stellt aufgrund der geringen Fertigstellungszahl eine unrealistische Entwicklungsvariante dar. Sie dient lediglich der Ermittlung des kausalen  $\Delta$ .

Das demographische  $\Delta$  der Einwohnerentwicklung zwischen den beiden Berechnungsvarianten beträgt insgesamt 2.699 Einwohner im Jahr 2039. Das heißt, ein Einwohnerzuwachs im Umfang von 2.699 Einwohnern kann den vom Baulandmodell/ Gesamtkonzept erfassten 1.216 Wohneinheiten kausal zugeordnet werden. Dies entspricht einem Einwohnerzuwachs von rund 2,22 Einwohnern je zusätzlich hergestellter Wohneinheit und stellt im Abgleich mit den ermittelten Haushaltsstrukturen einen plausiblen Wert dar.

<sup>1</sup> Die Berechnungsschritte des Haushaltsmitgliederquotenverfahrens sowie der Wohnraumbedarfsermittlung dieses Szenarios werden im Anhang 2 dargestellt.

Für die Zuordnung der kausalen Ausbaubedarfe und Folgekosten müssen in den nächsten Berechnungsschritten neben der Einwohnerentwicklung in den infrastrukturelevanten Altersgruppen zusätzlich die Entwicklung der Betreuungsbedarfe und die vorhandenen Betreuungskapazitäten berücksichtigt werden.

Ferner ist zu prüfen in welcher Höhe ein Sowieso-Bedarf und ein nicht umlagefähiger Nachholbedarf festzustellen sind.

### 3 Prognose des Bedarfs an sozialer Infrastruktur und ihrer Kosten

Gegenstand der vorliegenden Fortschreibung ist eine Aktualisierung der Bedarfsplanung für die benötigte soziale Infrastruktur. Im Einzelnen wurden geprüft bzw. aktualisiert:

- Fortschreibung der Bedarfe entlang der neuen Bevölkerungsvorausberechnung
- Fortschreibung der Bestandsfeststellung der vorhandenen Betreuungskapazitäten sowie der vorhandenen Ausbaupläne
- Evaluation/Plausibilitätsprüfung der Bedarfsquoten anhand der Informationen des neuen Online-Anmeldesystems der Kindertagesbetreuung in Germering

Die wesentlichen Parameter der Bedarfsplanung werden stichpunktartig aufgeführt und ggf. kurz erläutert.

#### 3.1 Kinderkrippe und Kindergarten

##### Krippe (U3-Betreuung)

- Bestand: 465 Plätze (siehe Anhang 6) (2018/2019: 380 Plätze)
- Bedarfsquote: 0,55 mit einprozentigem Zuwachs pro Jahr (Regelkinder 1 und 2 Jahre)
- Integrationsplatzquote 0,015 (unverändert zu 2019)
- Sicherheitspuffer gemäß Empfehlung des StMAS in Höhe von 10 Prozent der benötigten Plätze

##### Erläuterung:

Gegenüber der Bedarfsplanung aus dem Jahr 2019 wurde die Bedarfsquote für die Krippenbetreuung (ein- und zweijährige Regelkinder) von 0,51 auf 0,55 angehoben. Als Begründung sind die Angaben aus dem Online-Anmeldesystem anzuführen. Dort sind bereits für rund 50 Prozent der einjährigen Kinder Betreuungsbedarfe angemeldet. Erfahrungsgemäß liegt die Betreuungsquote für zweijährige Kinder noch höher. Eine Bedarfsquote für zweijährige Kinder lässt sich aus den Angaben im Anmeldesystem jedoch auch näherungsweise nicht berechnen, da dort keine zweijährigen Kinder aufgeführt sind, die bereits einen Betreuungsplatz haben. Zudem ist zu beachten, dass in Anmeldesystemen oftmals Betreuungsbedarfe frühzeitig hinterlegt werden, ohne dass bereits ein konkreter aktueller Bedarf besteht. Die Daten des Anmeldesystems bieten für die Ermittlung von Bedarfsquoten deshalb nur einen Anhalt.

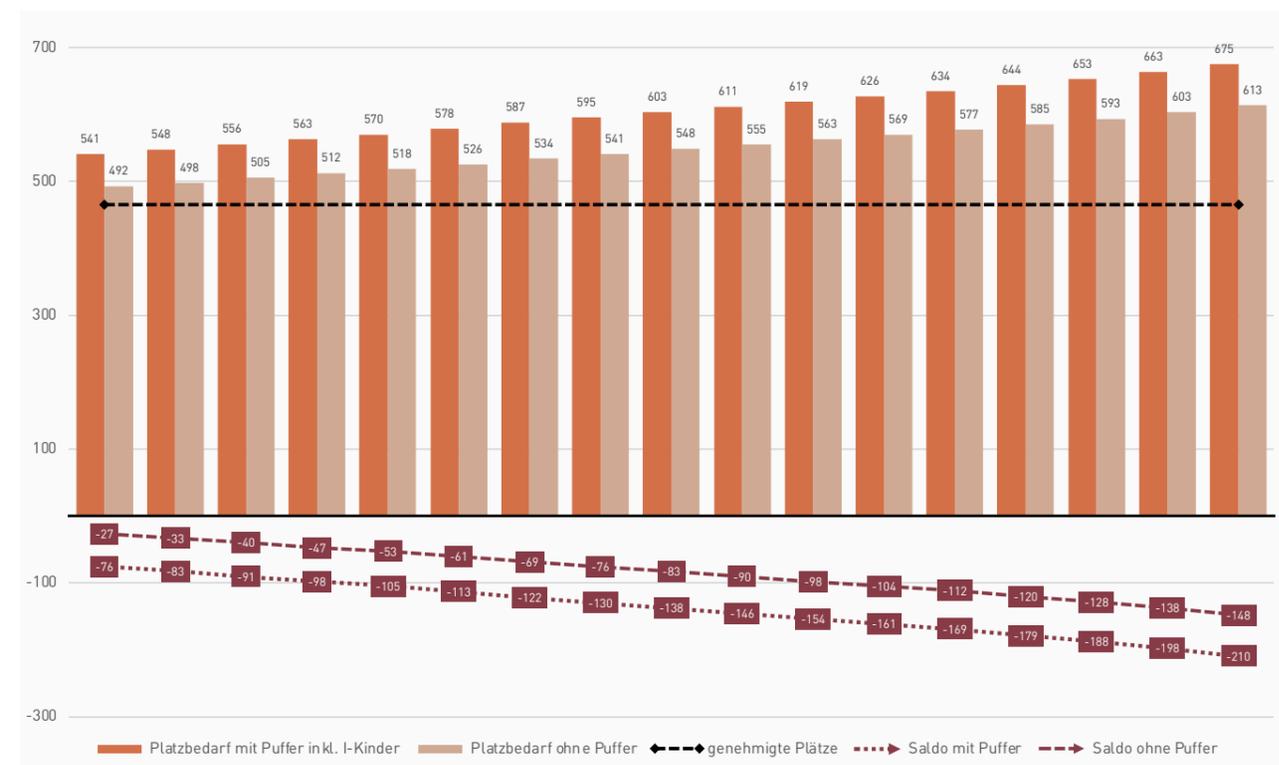
##### Kindergarten (U6-Betreuung)

- Bestand: 1.503 Plätze (siehe Anhang 6) (2018/2019: 1.320 Plätze)
- Bedarfsquote: 0,97 (Regelkinder 3 bis 5 Jahre)
- Integrationsplatzquote 0,065 (unverändert zu 2019)
- Sicherheitspuffer gemäß Empfehlung des StMAS in Höhe von 10 Prozent der benötigten Plätze

Tabelle 3 und Abbildung 8: Kinderkrippe - Darstellung der Einzelwerte der Berechnungen

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Kinderkrippe Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
1- und 2-Jährige	848	851	855	858	860	864	870	873	876	879	883	885	888	892	896	901	909
Quote Regelkinder	0,55	0,56	0,56	0,57	0,57	0,58	0,58	0,59	0,60	0,60	0,61	0,61	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64
Quote Integration	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015	0,015
Quote Regelkinder und Integration	0,580	0,586	0,591	0,597	0,602	0,608	0,614	0,620	0,626	0,632	0,638	0,644	0,650	0,656	0,662	0,669	0,675
Platzbedarf Regelkinder	466	472	480	486	492	500	508	515	522	529	536	543	550	559	566	576	586
Platzbedarf Integrationskinder	25	26	26	26	26	26	26	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27
Quote inkl. I und Puffer	0,64	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,69	0,70	0,71	0,71	0,72	0,73	0,74	0,74
Platzbedarf Sicherheitspuffer	49	50	51	51	52	53	53	54	55	56	56	57	58	59	59	60	61
Platzbedarf ohne Puffer	492	498	505	512	518	526	534	541	548	555	563	569	577	585	593	603	613
Platzbedarf mit Puffer inkl. I-Kinder	541	548	556	563	570	578	587	595	603	611	619	626	634	644	653	663	675
genehmigte Plätze	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465	465
<b>Saldo mit Puffer</b>	<b>-76</b>	<b>-83</b>	<b>-91</b>	<b>-98</b>	<b>-105</b>	<b>-113</b>	<b>-122</b>	<b>-130</b>	<b>-138</b>	<b>-146</b>	<b>-154</b>	<b>-161</b>	<b>-169</b>	<b>-179</b>	<b>-188</b>	<b>-198</b>	<b>-210</b>
Saldo ohne Puffer	-27	-33	-40	-47	-53	-61	-69	-76	-83	-90	-98	-104	-112	-120	-128	-138	-148



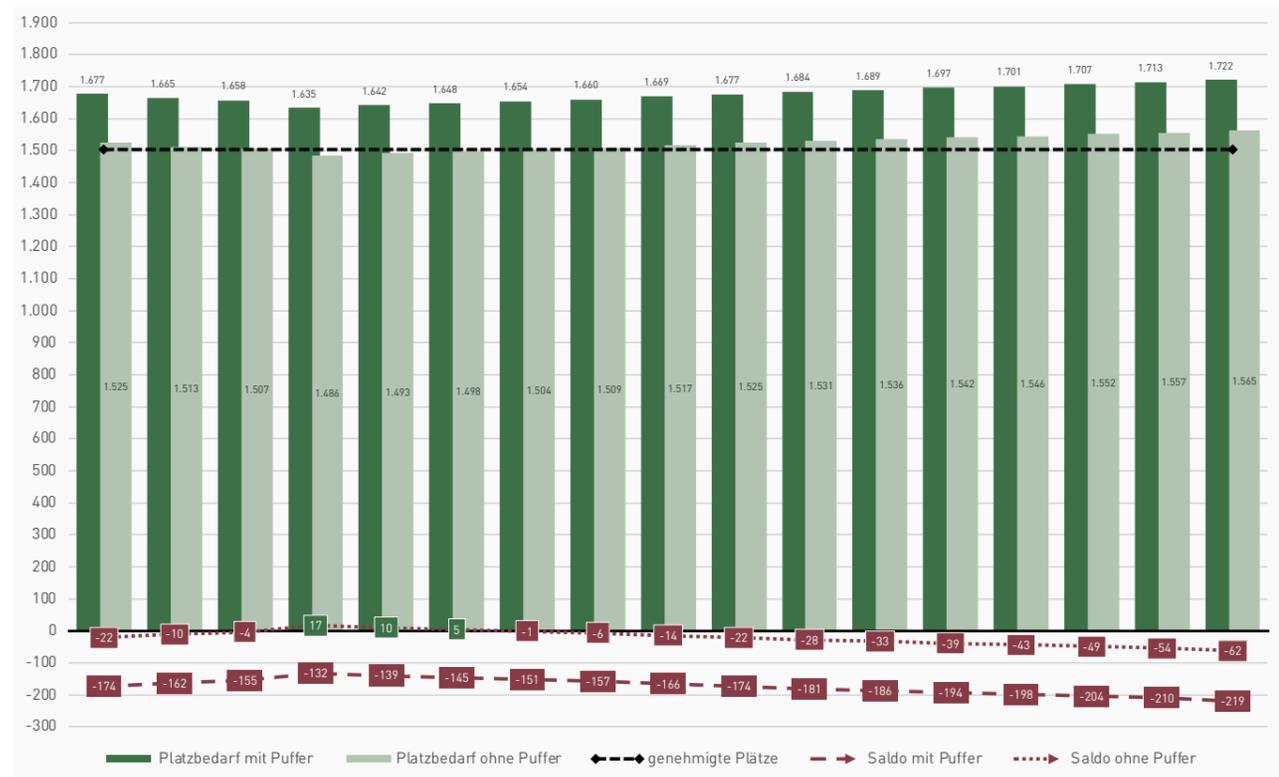
Kinderkrippe U3	Gesamtvorausbe- rechnung	Sowieso- Variante <sup>1</sup>	kausales Δ in Plätzen
maximaler Ausbaubedarf in Plätzen im Prognosezeitraum (Jahr)	210 (2039)	152 (2039)	58

<sup>1</sup> Für die Sowieso-Variante wird jeweils nur der ermittelte maximale Platzbedarf als Sowieso- oder Nachholbedarf dargestellt.

**Tabelle 4 und Abbildung 9: Kindergarten - Darstellung der Einzelwerte der Berechnungen**

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Kindergarten Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
3 bis 5-Jährige	1.309	1.299	1.293	1.276	1.281	1.286	1.291	1.295	1.302	1.309	1.314	1.318	1.324	1.327	1.332	1.337	1.343
Quote Regelkinder	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Quote Integration	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195	0,195
Quote Regelkinder und Integration	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17	1,17
inkl. Sicherheitspuffer 10 Prozent	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28
Platzbedarf ohne Puffer	1.525	1.513	1.507	1.486	1.493	1.498	1.504	1.509	1.517	1.525	1.531	1.536	1.542	1.546	1.552	1.557	1.565
Platzbedarf mit Puffer	1.677	1.665	1.658	1.635	1.642	1.648	1.654	1.660	1.669	1.677	1.684	1.689	1.697	1.701	1.707	1.713	1.722
Platzbedarf nur Puffer	152	151	151	149	149	150	150	151	152	152	153	154	154	155	155	156	157
genehmigte Plätze	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503
<b>Saldo mit Puffer</b>	<b>-174</b>	<b>-162</b>	<b>-155</b>	<b>-132</b>	<b>-139</b>	<b>-145</b>	<b>-151</b>	<b>-157</b>	<b>-166</b>	<b>-174</b>	<b>-181</b>	<b>-186</b>	<b>-194</b>	<b>-198</b>	<b>-204</b>	<b>-210</b>	<b>-219</b>
Saldo ohne Puffer	-22	-10	-4	17	10	5	-1	-6	-14	-22	-28	-33	-39	-43	-49	-54	-62



Kindergarten U6	Gesamtvorausbe- rechnung	Sowieso- Variante¹	kausales Δ in Plätzen
maximaler Ausbaubedarf in Plätzen im Prognosezeitraum (Jahr)	219 [2039]	163 [2023]	56

¹ Für die Sowieso-Variante wird jeweils nur der ermittelte maximale Platzbedarf als Sowieso- oder Nachholbedarf dargestellt.

### Fazit zur U3- und U6-Betreuung

#### Krippe (U3)

- wachsendes Defizit in der Betreuung von Krippenkindern aufgrund steigender Fallzahlen und perspektivisch steigender Bedarfsquoten
- Ausbau der Krippenbetreuung stellt ein wesentliches Handlungsfeld in der Ausbauplanung dar
- bis zum Jahr 2039 entsteht ein Ausbaubedarf in der U3-Betreuung im Umfang von 13 (ohne Sicherheitspuffer) bis 18 Gruppen à 12 Kinder (inkl. Sicherheitspuffer)
- **der Plangebietsentwicklung (Gesamtkonzept/ Rubriken A und C) kann ein Ausbaubedarf im Umfang von 58 Plätzen kausal zugeordnet werden**

#### Kindergarten (U6)

- der Ausbaubedarf in der Betreuung von Kindergartenkindern bis zum Jahr 2039 ist auf 3 (ohne Sicherheitspuffer) bis 9 (mit Sicherheitspuffer) Gruppen à 25 Kinder zu beziffern
- **der Plangebietsentwicklung (Gesamtkonzept/ Rubriken A und C) kann ein Ausbaubedarf im Umfang von 56 Plätzen kausal zugeordnet werden**

#### Vorhandene Ausbaupläne

- Allnest: 12 Krippen- und 50 Kindergartenplätze
- Post-AG: 12 Krippen- und 25 Kindergartenplätze; es handelt sich um einen Betriebskindergarten, der hier nur nachrichtlich aufgeführt wird und nicht in die Bedarfsplanung nach dem BayKiBiG einzubeziehen ist
- Durch den Ersatzneubau des Hauses für Kinder in der Kirchenstraße entstehen im Saldo zwei zusätzliche Kindergartengruppen mit insgesamt 50 Plätzen.

Zusätzlich sind in der Bedarfsplanung die auswärts betreuten Kinder sowie die Gastkindbetreuung zu berücksichtigen. Die auswärts betreuten Kinder sind gemäß Handlungsanleitung des StMAS grundsätzlich in die örtliche Bedarfsquote einzubeziehen. Dies wurde in der vorliegenden Bedarfsplanung bereits berücksichtig.

Der Umfang der Gastkindbetreuung liegt in Germering bislang niedriger, als die Zahl der auswärts betreuten Kinder, so dass hier zunächst kein Handlungsbedarf in der Planung besteht.

## 3.2 Ganztagsbetreuung

### Ganztagsbetreuung (Hort, Mittagsbetreuung, Ganztagschule)

- Bestand: ca. 1.087 Plätze (siehe Anhang 6)
- Bedarfsquote 2017: 0,65 (Regelkinder 6 bis 9 Jahre)
- Bedarfsquote 2023: 0,68 (Regelkinder 6 bis 9 Jahre)
- deutlich steigende Bedarfsquote mit Einführung des Gesetzesanspruchs im Jahr 2026 anzunehmen
- Planung mit einer Bedarfsquote von 0,68 bei Zuwachs um 1 Prozent jährlich
- zzgl. Integrationsplatzquote von 0,018 (Hort) und Sicherheitspuffer von 10 Prozent
- Bedarfsquote von 0,96 (0,86 bei Regelkindern) bis 2039 erreicht (anteilige Betreuung von unter- und überjährigen Kindern einkalkuliert)
- eher sprunghafter Anstieg in den Jahren 2026 bis 2030 zu erwarten

#### Erläuterungen:

Eckpunkte Gesetzesanspruch Ganztagsbetreuung gemäß (Ganztagsförderungsgesetz - GaFöG)

- Einführung ab dem Schuljahr 2026/2027 (zunächst Erstklässler)
- berechtigt: Kinder der 1. bis 4. Jahrgangsstufe
- jahrgangswise Einführung bis 2029/2030
- 5 Tage in der Woche
- bis zu 8 Stunden
- maximale Schließzeit 4 Wochen im Jahr
- erfüllbar in Horten, Mittagsbetreuung, OGTS und GGTS

### Fazit zur Ganztagsbetreuung

- zur Umsetzung des Gesetzesanspruchs entsteht erheblicher Anpassungsbedarf / Ausbaubedarf in Höhe von ca. 460 (ohne Puffer) bis 610 Plätzen (mit Puffer) bis 2039
- Kombination der Angebote Hort sowie Mittagsbetreuung und Ganztagschule zu empfehlen
- Präferenzen evtl. über Elternbefragung ermitteln
- Schwerpunkt des Bedarfs wird im Kontext der (verlängerten) Mittagsbetreuung und der Ganztagschule zu decken sein
- kooperative Modelle zwischen Schule und Jugendhilfe erforderlich (Betreuung bis 18 Uhr, Betreuung während der Schulferien)

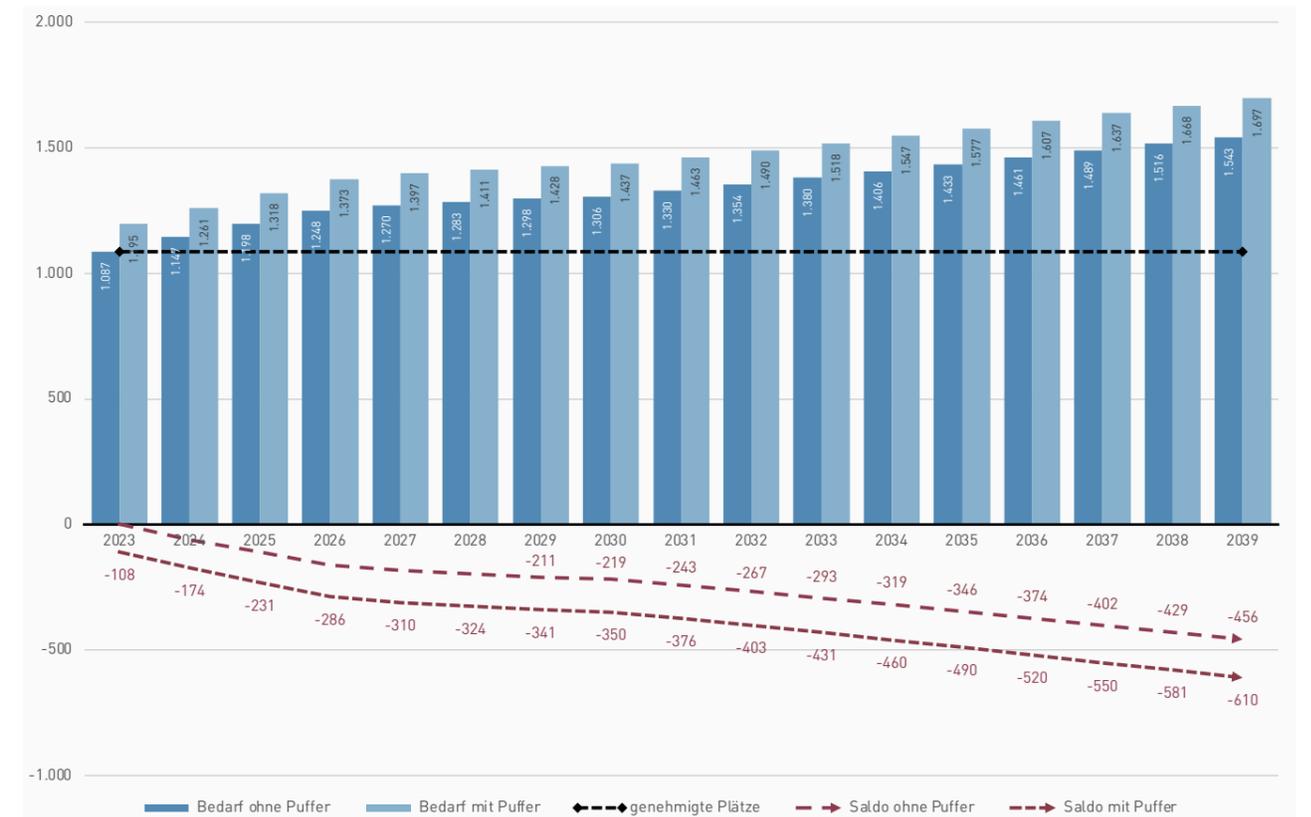
### Vorhandene Ausbaupläne

- durch Neubau der Kirchenschule Angebotserweiterung um 128 Plätze (von 192 auf 320)
- Ersatzneubau Haus für Kinder: 6 Hortgruppen à 25 Kinder (150 Plätze) als Ersatz für die bestehenden 6 Hortgruppen (im Saldo keine Angebotserweiterung)

Tabelle 5 und Abbildung 10: Ganztagsbetreuung - Darstellung der Einzelwerte der Berechnungen

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Ganztagsbetreuung Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
6 bis 9-Jährige Kinder	1.564	1.626	1.674	1.719	1.725	1.717	1.712	1.697	1.704	1.710	1.717	1.725	1.732	1.741	1.747	1.754	1.759
Bedarfsquote	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,85	0,86
Integrationsquote	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018	0,018
Sicherheitspuffer 10 Prozent	0,76	0,78	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,85	0,86	0,87	0,88	0,90	0,91	0,92	0,94	0,95	0,96
Bedarf ohne Puffer	1.087	1.147	1.198	1.248	1.270	1.283	1.298	1.306	1.330	1.354	1.380	1.406	1.433	1.461	1.489	1.516	1.543
Bedarf mit Puffer	1.195	1.261	1.318	1.373	1.397	1.411	1.428	1.437	1.463	1.490	1.518	1.547	1.577	1.607	1.637	1.668	1.697
genehmigte Plätze	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087	1.087
Saldo ohne Puffer	0	-60	-111	-161	-183	-196	-211	-219	-243	-267	-293	-319	-346	-374	-402	-429	-456
<b>Saldo mit Puffer</b>	<b>-108</b>	<b>-174</b>	<b>-231</b>	<b>-286</b>	<b>-310</b>	<b>-324</b>	<b>-341</b>	<b>-350</b>	<b>-376</b>	<b>-403</b>	<b>-431</b>	<b>-460</b>	<b>-490</b>	<b>-520</b>	<b>-550</b>	<b>-581</b>	<b>-610</b>



Ganztagsbetreuung U10 Grundschul Kinder	Gesamtvorausbe- rechnung	Sowieso- Variante <sup>1</sup>	kausales Δ in Plätzen
maximaler Ausbaubedarf in Plätzen im Prognosezeitraum (Jahr)	610 (2039)	478 (2039)	132

<sup>1</sup> Für die Sowieso-Variante wird jeweils nur der ermittelte maximale Platzbedarf als Sowieso- oder Nachholbedarf dargestellt.

### 3.3 Grundschule

#### Gesamtstädtische Betrachtung

Im November 2022 erfolgte eine Abstimmung der aktualisierten Schulbedarfsplanung der Stadt Germering mit der schulaufsichtlichen Genehmigungsstelle der Regierung von Oberbayern.

Grundlage der schulaufsichtlichen Genehmigung ist eine gesamtstädtische Betrachtung der Entwicklung der Schülerzahlen sowie der vorhandenen Kapazitäten in den Grundschulen. Die Bedarfsplanung basiert auf den so genannten 5-Jahresstatistiken, die sich im Wesentlichen aus den „weitergeschobenen“ relevanten Altersjahrgängen für die Jahrgangsstufen 1 bis 4 zusammensetzt. Grundsätzlich wird in der schulaufsichtlichen Planung davon ausgegangen, dass gesamtstädtisch ein Ausgleich zwischen vorhandenen Über- und Unterkapazitäten in Form von sprengeübergreifenden Zuweisungen von Schülerinnen und Schülern oder auch Änderungen der Sprengelzuschnitte erfolgen kann.

Die 5-Jahres-Statistik als Planungsgrundlage geht von einem Bedarf in Höhe von 76 Klassenräumen im Schuljahr 2026/2027 aus. Bei einem Bestand von 68 Klassenräumen wird ein Ausbaubedarf im Umfang von 8 Klassen (2 Zügen) als

bedarfsnotwendig anerkannt. Dieser Ausbau erfolgt im Rahmen des in Planung befindlichen Neubaus der Grundschule an der Kirchenstraße.

Für die Folgekostenberechnung und die Übertragung von Folgekosten sind folgende Sachverhalte relevant:

- es besteht ein Ausbaubedarf, ein Rückgriff auf freie Kapazitäten in den Grundschulen ist für die Plangebiete nicht anzusetzen
- mittel- und langfristig ist mit einem anhaltend hohen bzw. leicht steigenden Bedarf an Grundschulplätzen zu rechnen
- eine künftige Wohnbaulandentwicklung kann abwägungsfehlerfrei nur erfolgen, wenn die vorhandenen Kapazitäten in den Grundschulen frühzeitig ausgebaut werden
- der jüngst erfolgte Ausbau von Grundschulkapazitäten (u.a. Theresengrundschule) sowie der geplante Neubau der Kirchenschule ist im Hinblick auf die Baulandentwicklung deshalb als Voraussetzung für die künftige Entwicklung von Plangebieten im Sinne von §11 (1) Satz 2 Nr.3 BauGB zu bewerten
- in der Folgekostenberechnung ist für jedes Kind im Regelalter 6 bis 9 Jahre, das den Plangebieten der Rubriken A und C kausal zuzuordnen ist, ein Grundschulplatz in der Herstellung/im Ausbau anzusetzen
- insgesamt sind 62 Grundschulplätze der Plangebietsentwicklung der Rubriken A und C kausal zuzuordnen

	5-Jahres-Statistik der Regierung v. Oberbayern Stand 2021/2022		5-Jahres-Statistik der Regierung v. Oberbayern Stand 2022/2023	
	Schülerzahl 2026/2027	Klassenräume 2026/2027	Regierung v. Oberbayern	Klassenzahl 2026/2027
Grundschule Kirchenstraße	517	20	533	22
Grundschule Kleinfeldschule	470	20	478	20
Grundschule Kerschensteiner Schule	210	9	229	10
Grundschule Theresenschule	541	24	557	24
<b>Summe</b>	<b>1.738</b>	<b>73</b>	<b>1.797</b>	<b>76</b>

Tabelle 6: 5-Jahres-Statistiken als Grundlage der schulaufsichtlichen Genehmigung  
Quelle: Regierung von Oberbayern

Tabelle 7: Grundschule - Entwicklung der Schülerzahlen (Fallzahl der Regelkinder)<sup>2</sup>

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Grundschüler Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	417	432	429	443	422	424	425	428	428	430	432	435	436	438	439	442	441
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	396	415	430	428	441	420	422	423	426	427	428	431	434	434	436	438	440
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	381	397	417	432	429	442	422	424	424	428	428	430	432	435	436	438	439
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	370	382	398	417	433	430	443	423	425	425	429	429	431	433	436	437	439
<b>Summe</b>	<b>1.564</b>	<b>1.626</b>	<b>1.674</b>	<b>1.719</b>	<b>1.725</b>	<b>1.717</b>	<b>1.712</b>	<b>1.697</b>	<b>1.704</b>	<b>1.710</b>	<b>1.717</b>	<b>1.725</b>	<b>1.732</b>	<b>1.741</b>	<b>1.747</b>	<b>1.754</b>	<b>1.759</b>

Grundschulkinder Platzbedarf	Gesamtvorausberechnung	Sowieso-Variante <sup>1</sup>	kausales Δ in Plätzen
maximaler Platzbedarf im Prognosezeitraum (Jahr)	1.759 (2039)	1.697 (2026)	62

### 3.4 Mittelschulen

Die beiden Mittelschulen (Wittelsbacher MS und Kerschensteiner MS) wurden jüngst saniert, die vorhandenen Kapazitäten wurden erweitert. Die jüngst erfolgten Erweiterungen gelten als Voraussetzung für die künftige Entwicklung von Plangebieten im Sinne von §11 (1) Satz 2 Nr.3

BauGB, die dafür aufgewendeten Kosten können anteilig als Folgekosten umgelegt werden.

Insgesamt sind 24 Mittelschulplätze der Plangebietsentwicklung der Rubriken A und C kausal zuzuordnen.

Tabelle 8: Mittelschule - Entwicklung der Schülerzahlen (Fallzahl der Regelkinder)

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Grundschüler Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Fallzahl 10 bis 15-Jährige	2.200	2.238	2.242	2.293	2.350	2.427	2.495	2.568	2.609	2.635	2.643	2.639	2.638	2.626	2.636	2.647	2.659
Übertrittsquote <sup>3</sup>	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262	0,262
<b>Platzbedarf</b>	<b>576</b>	<b>586</b>	<b>587</b>	<b>601</b>	<b>616</b>	<b>636</b>	<b>654</b>	<b>673</b>	<b>684</b>	<b>690</b>	<b>693</b>	<b>692</b>	<b>691</b>	<b>688</b>	<b>691</b>	<b>694</b>	<b>697</b>

Mittelschule Platzbedarf	Gesamtvorausberechnung	Sowieso-Variante <sup>1</sup>	kausales Δ in Plätzen
maximaler Platzbedarf im Prognosezeitraum (Jahr)	697 (2039)	673 (2032)	24

<sup>1</sup> Für die Sowieso-Variante wird jeweils nur der ermittelte maximale Platzbedarf als Sowieso- oder Nachholbedarf dargestellt.

<sup>2</sup> Die prognostizierten Fallzahlen der 5-Jahresstatistik der ROB weichen leicht von den Vorausberechnungswerten PROTIP 2022 ab.

<sup>3</sup> Übertrittsquote unverändert als gesamtstädtische Quote gemäß Gesamtkonzept Soziale Infrastruktur und Folgekosten 2019, Seite 53.

## 4 Ermittlung der Folgekosten

### 4.1 Prognose der Herstellungskosten

Die Kostenschätzung für den erforderlichen Ausbau der sozialen Infrastruktur erfolgt mit Hilfe folgender Quellen:

- Kostenschätzung auf Basis bereits vorliegender Objektplanungen (bspw. Neubau Grundschule an der Kirchenstraße, Haus für Kinder)
- Kostenschätzung auf Basis lokaler und regionaler Referenzobjekte der Vergangenheit
- Kostenschätzung auf Basis des aktuellen Baukostenindex (BKI, Stand August 2023)
- Kostenermittlung auf Basis abgeschlossener Bauprojekte (bspw. Erweiterung Mittelschulen Germering)

Sofern möglich, wurden Mittelwerte der einzelnen Kostenschätzungen gebildet, um Preisspannen zwischen Referenzobjekten auszugleichen.

#### Kinderkrippe

Bei den Kostenschätzungen wird von einer städtischen Trägerschaft und einer entsprechenden Kostenermittlung ausgegangen. Die isolierte Ermittlung eines Referenzwertes aus dem BKI 2023 für Kinderkrippen war aufgrund der Zusammensetzung (Krippe und KIGA) der dort aufgeführten Objekte nicht möglich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Herstellungskosten für Krippenplätze aufgrund der benötigten Nebenräume (Wickelraum, Ruheraum etc.) deutlich über den Herstellungskosten für Kindergartenplätze liegen. Als lokaler Referenzwert wurde deshalb das Objekt „Kleiner Muck“ in Germering herangezogen. Fertiggestellt wurde es im Jahr 2016. Die Herstellungskosten betragen gemäß Verwendungsnachweis 761.540,82 Euro. Der Eigenanteil der Stadt lag bei 423.940,82 Euro. Bei hergestellten 12 Krippenplätzen ergeben sich je Nutzungseinheit (Betreuungsplatz) Herstellungs-

kosten als Eigenanteil in Höhe von 35.328,40 Euro. Als Preisbasis wird das Jahr 2015 angenommen. Aufgrund der Baukostensteigerungen seit dem Jahr 2015 erfolgt eine Hochrechnung der Herstellungskosten auf das Jahr 2024. Bei einem Indexwert von 164,8 (2015 auf 2024, siehe Anhang 5) ergeben sich preisangepasste Herstellungskosten als Eigenanteil in Höhe von **58.221,20 Euro je Nutzeinheit** für die Krippenbetreuung.

#### Kindergarten

Der Kostenschätzung für die Herstellung von Kindergartenplätzen liegt die vertiefte Kostenschätzung für das „Haus für Kinder“ im Kontext des Neubaus der Grundschule an der Kirchenstraße zu Grunde (Stand März 2023). Das Haus für Kinder umfasst 100 Kindergartenplätze und 150 Hortplätze. Kostenunterschiede zwischen den Hort- und Kindergartenplätzen werden in der Herstellung nicht angenommen.

Die Baukostenschätzung geht von einem empfohlenen Gesamtbudget inkl. der Berücksichtigung von Baukostensteigerungen in Höhe von 26.667.078 Euro aus. Dies entspricht Herstellungskosten in Höhe von 106.668,31 Euro je Platz. Angenommen wird eine Förderquote bzw. ein kommunaler Eigenanteil von 50 Prozent. Es ergibt sich ein zu erwartender kommunaler Eigenanteil in Höhe von insgesamt 13.333.539 Euro (Haus für Kinder insgesamt) bzw. von **53.334,16 Euro je Nutzeinheit** (Betreuungsplatz).

#### Grundschule

Der Kostenschätzung für die Herstellung der erforderlichen Grundschulkapazitäten liegt die vertiefte Kostenschätzung für den Neubau der Kirchen-Grundschule zu Grunde (Stand März 2023).

Die Baukostenschätzung geht von einem empfohlenen Gesamtbudget inkl. der Berücksichtigung von Baukostensteigerungen in Höhe von 98.501.624 Euro aus (Grundschule und 3-fach Turnhalle). Dies entspricht Herstellungskosten in Höhe von 146.579,80 Euro Euro je Platz (bei 672 Grundschulplätzen). Angenommen wird eine Förderquote bzw. ein kommunaler Eigenanteil von 50 Prozent. Es ergibt sich ein kommunaler Eigenanteil in Höhe von **73.289,90 Euro je Nutzeinheit** (Betreuungsplatz).

#### Mittelschule

Bei den Mittelschulen wird für den bereits erfolgten Umbau der Kostenwert aus dem Gesamtkonzept Soziale Infrastruktur und Folgekosten 2019 (S. 70) in Höhe von **24.482,75 Euro je Nutzeinheit** angesetzt.

#### Ausbau bestehender Schulen zur Ertüchtigung für eine Ganztagsbetreuung

Neben dem Neubau der Grundschule als per se ganztagsaugliche Bildungseinrichtung wird künftig eine weitere Ertüchtigung bestehender Bildungseinrichtungen für eine Ganztagsbetreuung erforderlich (räumliche Erweiterungen, Essensbereiche etc.). Für die Kostenermittlung wird der Referenzwert des BKI 2023 für Schulerweiterungen angesetzt. Dieser beträgt für die Kostengruppen 200 bis 600 28.429,44 Euro je Nutzeinheit als Durchschnitt der hinterlegten Referenzobjekte. Anzusetzen ist noch der im BKI hinterlegte Regionalfaktor, der regionale Kostenunterschiede berücksichtigt. Für den Landkreis Fürstentum beträgt der Regionalfaktor 1,250 und für die Stadt München 1,319. Angesetzt wird ein Mittelwert von 1,2845 der beiden Regionalfaktoren, um den städtischeren Kostenstrukturen

Germerings gerecht zu werden. Es ergeben sich Herstellungskosten je Nutzeinheit in Höhe von 36.517,62 Euro. Angenommen wird eine Förderung bzw. ein Eigenanteil von 50 Prozent. Der zu veranschlagende Eigenanteil je Nutzeinheit beträgt sodann **18.258,81 Euro je Nutzeinheit**.

#### Sport- und Freizeitflächen

Für die Kostenermittlung wird der Referenzwert des BKI 2023 für Sportflächen angesetzt. Dieser beträgt für die Kostengruppen 200, 500 und 600 79,70 Euro je qm als Durchschnitt der hinterlegten Referenzobjekte. Der gemittelte Regionalfaktor liegt bei den Sportflächen bei 1,25. Es ergeben sich Herstellungskosten in Höhe von **99,62 Euro je qm**. Eine öffentliche Förderung wird nicht erwartet.

#### Grunderwerb (KG700)

Die Stadt Germering konnte Anteile an den Flurstücken 405/7, 405, 405/17 und 405/21 erwerben. Die Gesamtkosten des Erwerbs inkl. Nebenkosten betragen 4.248.623,19 Euro. Die Grundstücke liegen vis-à-vis der Kleinfeld-Grundschule und sollen für den Ausbau der Kindertagesbetreuung genutzt werden. Eine konkrete Planung gibt es noch nicht. Der Grundstückskauf dient der vorausschauenden Bereitstellung von Grundstücken für den erforderlichen Ausbau der sozialen Infrastruktur im Rahmen des Gesamtkonzeptes. Da den Planvorhaben der Rubriken A und C im Mittel ein Viertel des gesamten Ausbaubedarfs in der Kindertagesbetreuung zugeordnet werden kann (Krippe 27,6 Prozent, KIGA 25,5 Prozent, Ganztags 21,7 Prozent - Mittel 24,9 Prozent), werden diese Grunderwerbskosten zu 25 Prozent anteilig der Plangebietentwicklung der Rubriken A und C bei den Folgekosten zugeordnet.

Es ergeben sich übertragbare Folgekosten in Höhe von **1.062.155,80 Euro**. Die Kostengruppe 700 ist beim Ausbau der Kindertagesbetreuung nach FAG/FAZR nicht förderfähig, so dass die Kosten ohne Abzug einer Förderung umgelegt werden.

	Herstellungskosten je Nutzeinheit (Eigenanteil Stadt)	Quelle	Nutzeinheiten kausal zuordenbar	übertragbare Folgekosten auf A und C
Kinderkrippen	58.221,21 €	Kleiner Muck Fortschreibung BKI	58	3.376.830,18 €
Kindergärten	53.334,16 €	gemäß Kostenschätzung Kinderhaus	56	2.986.712,74 €
Grundschule	73.289,90 €	gemäß Kostenschätzung Kirchenschule	62	4.543.973,73 €
Mittelschule	24.482,75 €	siehe Gesamtkonzept 2019	24	587.586,00 €
Ganztagsbetreuung	18.258,81 €	BKI Schulerweiterungen	70 <sup>1</sup>	1.278.116,70 €
Sport- und Freizeitflächen (1 qm je EW)	99,62 €	BKI Sport- und Freizeitflächen	2.699	268.874,38 €
Bereitstellung von Grundstücken	4.248.623,19 €	Stadt Germering	0,25	1.062.155,80 €
<b>Summe</b>				<b>14.104.249,52 €</b>

<sup>1</sup> Kausal zuordenbar sind 132 Ganztagsbetreuungsplätze. Der Ausbau der Grundschule umfasst jedoch auch den Ausbau zu einer Ganztagschule. Mit der Kostenbeteiligung am Grundschulausbau im Umfang von 62 Plätzen ist deshalb anteilig auch ein Kostenbeitrag zum Ausbau der Ganztagsbetreuung abgegolten. Es verbleiben 70 (132-62) Ganztagsplätze, für die eine Kostenbeteiligung anzusetzen ist.

**Tabelle 9: Gesamtübersicht der übertragbaren Folgekosten auf die Plangebiete der Rubriken A und C**

Quelle: Salm & Stegen 2023

## 4.2 Fortschreibung der Germeringer Folgekosten-Pauschale

Die Folgekosten sollen wie schon im Gesamtkonzept Soziale Infrastruktur und Folgekosten 2019 als so genannte Folgekostenpauschale umgelegt werden.

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 vorhergehenden, konkreten Herleitung 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.

Die Planvorhaben der Rubriken A bis C umfassen insgesamt eine Geschossfläche für eine Wohnnutzung im Umfang von 103.950 qm.

Umgelegt auf die Geschossfläche ergibt sich ein pauschaler Folgekostenbetrag von **135,68 Euro je qm Geschossfläche Wohnen**.

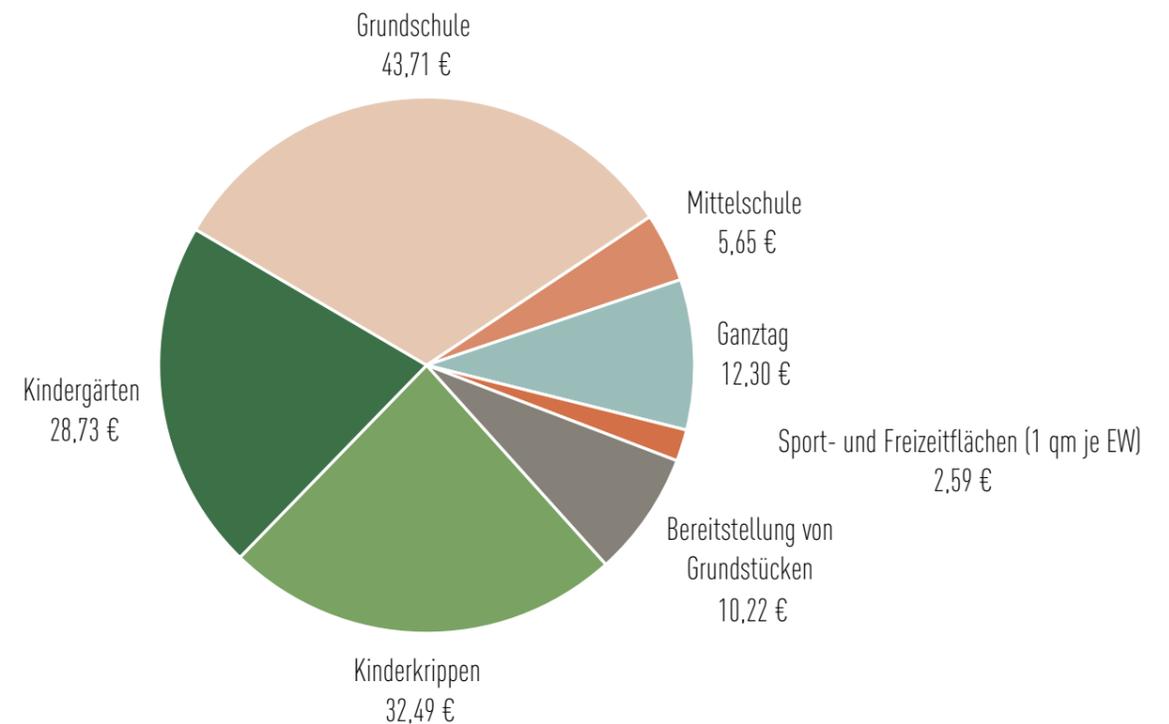
Wir empfehlen der Stadt Germering im Sinne eines defensiven Ansatzes einen abgerundeten „Deckelungsbetrag“ in Höhe von **130 Euro je qm Geschossfläche Wohnen** zum Ansatz zu bringen.

Bezeichnung	Wohneinheiten	Geschossfläche je Wohneinheit <sup>1</sup>	Geschossfläche <sup>1</sup>
Germeringer Harfe	160	100	15.975
Richard-Wagner-Straße	48	85	4.080
Nördliches Bahnhofsareal	110	80	8.776
Morigl-Gelände	153	80	12.240
Schmiedstraße	86	80	6.864
Ulmenallee	66	85	5.610
Kreuzlinger Feld I	77	85	6.545
Kreuzlinger Feld II	516	85	43.860
<b>Summe</b>	<b>1.216</b>	<b>85</b>	<b>103.950</b>

<sup>1</sup> Sofern für die Plangebiete noch keine Angaben zu den Geschossflächen vorlagen, wurde die Geschossfläche über die Zahl der Wohneinheiten und eine durchschnittliche Geschossfläche von 85 qm je Wohneinheit geschätzt.

**Tabelle 10: Geschossflächenaufstellung der Plangebiete der Rubriken A und C**

Quelle: Salm & Stegen 2023



**Abbildung 11: Zusammensetzung der Germeringer Folgekostenpauschale 2024**

Quelle: Salm & Stegen 2023

**Anhang 1: Berechnungen Haushaltsmitgliederquotenverfahren Gesamtvorausberechnung  
(Baulandentwicklung Rubriken A bis D, 1.592 WE)**

Quotenbildung gemäß Zensus 2011	Altersklassen							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
EW 2011 (absolut)	6.026	4.668	4.824	6.232	6.863	5.409	3.706	37.728
1 Personen-Haushalt	0,1%	20,3%	19,4%	17,2%	19,9%	24,3%	40,2%	
2 Personen-Haushalt	6,2%	25,2%	24,3%	21,8%	46,2%	61,8%	49,6%	
3 Personen-Haushalt	26,0%	24,0%	26,8%	22,3%	18,2%	8,1%	6,2%	
4 Personen-Haushalt	42,7%	18,7%	20,0%	26,9%	10,7%	2,5%	2,0%	
5 Personen-Haushalt	16,8%	7,9%	6,1%	8,3%	3,5%	1,6%	0,8%	
6 Personen-HH und mehr	8,3%	3,9%	3,3%	3,5%	1,5%	1,7%	1,2%	

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt; Lesebeispiel: 40,2 Prozent der 75-Jährigen und älter lebten 2011 in Einpersonenhaushalten.  
Datenquelle: Zensus 2011; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

Aufteilung EW 2021 auf Haushaltstypen anhand der Quoten	Altersklassen (Zahl der Personen absolut)							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
EW 2021 (absolut)	6.908	5.098	5.647	5.425	8.628	3.753	5.640	41.099
1 Personen-Haushalt	8	1.036	1.094	935	1.715	913	2.270	7.971
2 Personen-Haushalt	427	1.285	1.373	1.181	3.986	2.318	2.796	13.366
3 Personen-Haushalt	1.797	1.223	1.516	1.211	1.571	306	348	7.973
4 Personen-Haushalt	2.947	953	1.131	1.460	924	93	114	7.622
5 Personen-Haushalt	1.158	403	347	449	302	60	45	2.764
6 Personen-HH und mehr	571	197	187	189	130	64	66	1.403

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt  
Datenquelle: EMA Stadt Germering; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

Ermittlung der Haushaltszahl 2021	Altersklassen (Zahl der Personen absolut)							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
HH 2021 (absolut)	1.877	2.436	2.667	2.413	4.543	2.219	3.832	19.986
1 Personen-Haushalt	8	1.036	1.094	935	1.715	913	2.270	7.971
2 Personen-Haushalt	213	643	686	591	1.993	1.159	1.398	6.683
3 Personen-Haushalt	599	408	505	404	524	102	116	2.658
4 Personen-Haushalt	737	238	283	365	231	23	29	1.906
5 Personen-Haushalt	232	81	69	90	60	12	9	553
6 Personen-HH und mehr	88	30	29	29	20	10	10	216

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt  
Datenquelle: EMA Stadt Germering; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

**Tabellen: Stadt Germering - Ermittlung der Zahl der nachfragerrelevanten Haushalte 2021**  
Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

**Anhang 1: Berechnungen Haushaltsmitgliederquotenverfahren Gesamtvorausberechnung  
(Baulandentwicklung Rubriken A bis D, 1.592 WE)**

Quotenbildung gemäß Zensus 2011	Altersklassen							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
EW 2011 (absolut)	6.026	4.668	4.824	6.232	6.863	5.409	3.706	37.728
1 Personen-Haushalt	0,1%	20,3%	19,4%	17,2%	19,9%	24,3%	40,2%	
2 Personen-Haushalt	6,2%	25,2%	24,3%	21,8%	46,2%	61,8%	49,6%	
3 Personen-Haushalt	26,0%	24,0%	26,8%	22,3%	18,2%	8,1%	6,2%	
4 Personen-Haushalt	42,7%	18,7%	20,0%	26,9%	10,7%	2,5%	2,0%	
5 Personen-Haushalt	16,8%	7,9%	6,1%	8,3%	3,5%	1,6%	0,8%	
6 Personen-HH und mehr	8,3%	3,9%	3,3%	3,5%	1,5%	1,7%	1,2%	

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt; Lesebeispiel: 40,2 Prozent der 75-Jährigen und älter lebten 2011 in Einpersonenhaushalten.  
Datenquelle: Zensus 2011; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

Aufteilung EW 2039 auf Haushaltstypen anhand der Quoten	Altersklassen (Zahl der Personen absolut)							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
EW 2039 (absolut)	8.011	5.875	5.958	6.301	8.405	4.868	4.647	44.065
1 Personen-Haushalt	9	1.194	1.154	1.086	1.671	1.184	1.870	8.169
2 Personen-Haushalt	495	1.481	1.448	1.372	3.883	3.006	2.304	13.990
3 Personen-Haushalt	2.085	1.410	1.600	1.406	1.530	396	287	8.714
4 Personen-Haushalt	3.418	1.098	1.193	1.696	900	121	94	8.520
5 Personen-Haushalt	1.343	464	366	522	294	78	37	3.104
6 Personen-HH und mehr	662	227	197	219	127	83	54	1.569

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt  
Datenquelle: EMA Stadt Germering; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

Ermittlung der Haushaltszahl 2039	Altersklassen (Zahl der Personen absolut)							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
HH 2039 (absolut)	2.177	2.807	2.814	2.803	4.426	2.878	3.158	21.060
1 Personen-Haushalt	9	1.194	1.154	1.086	1.671	1.184	1.870	8.169
2 Personen-Haushalt	248	741	724	686	1.942	1.503	1.152	6.995
3 Personen-Haushalt	695	470	533	469	510	132	96	2.905
4 Personen-Haushalt	854	275	298	424	225	30	24	2.130
5 Personen-Haushalt	269	93	73	104	59	16	7	621
6 Personen-HH und mehr	102	35	30	34	20	13	8	241

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt  
Datenquelle: EMA Stadt Germering; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

**Tabellen: Stadt Germering - Ermittlung der Zahl der nachfragerrelevanten Haushalte 2039**  
Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

**Anhang 2: Berechnungen Haushaltsmitgliederquotenverfahren Sowieso-Variante  
(Baulandentwicklung Rubriken B und D, 376 WE)**

Quotenbildung gemäß Zensus 2011	Altersklassen							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
EW 2011 (absolut)	6.026	4.668	4.824	6.232	6.863	5.409	3.706	37.728
1 Personen-Haushalt	0,1%	20,3%	19,4%	17,2%	19,9%	24,3%	40,2%	
2 Personen-Haushalt	6,2%	25,2%	24,3%	21,8%	46,2%	61,8%	49,6%	
3 Personen-Haushalt	26,0%	24,0%	26,8%	22,3%	18,2%	8,1%	6,2%	
4 Personen-Haushalt	42,7%	18,7%	20,0%	26,9%	10,7%	2,5%	2,0%	
5 Personen-Haushalt	16,8%	7,9%	6,1%	8,3%	3,5%	1,6%	0,8%	
6 Personen-HH und mehr	8,3%	3,9%	3,3%	3,5%	1,5%	1,7%	1,2%	

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt; Lesebeispiel: 40,2 Prozent der 75-Jährigen und älter lebten 2011 in Einpersonenhaushalten.  
Datenquelle: Zensus 2011; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

Aufteilung EW 2039 auf Haushaltstypen anhand der Quoten	Altersklassen (Zahl der Personen absolut)							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
EW 2039 (absolut)	7.445	5.515	5.299	5.732	8.019	4.770	4.586	41.366
1 Personen-Haushalt	9	1.121	1.027	988	1.594	1.160	1.846	7.744
2 Personen-Haushalt	460	1.391	1.288	1.248	3.705	2.946	2.274	13.311
3 Personen-Haushalt	1.937	1.323	1.423	1.280	1.460	388	283	8.094
4 Personen-Haushalt	3.176	1.031	1.061	1.543	859	118	93	7.881
5 Personen-Haushalt	1.248	436	325	475	281	76	37	2.878
6 Personen-HH und mehr	615	213	175	199	121	81	53	1.458

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt  
Datenquelle: EMA Stadt Germering; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

Ermittlung der Haushaltszahl 2039	Altersklassen (Zahl der Personen absolut)							Insgesamt
	bis 17 Jahre	18 bis 29 Jahre	30 bis 39 Jahre	40 bis 49 Jahre	50 bis 64 Jahre	65 bis 74 Jahre	75 Jahre und älter	
HH 2039 (absolut)	2.023	2.635	2.502	2.550	4.222	2.820	3.116	19.867
1 Personen-Haushalt	9	1.121	1.027	988	1.594	1.160	1.846	7.744
2 Personen-Haushalt	230	695	644	624	1.852	1.473	1.137	6.656
3 Personen-Haushalt	646	441	474	427	487	129	94	2.698
4 Personen-Haushalt	794	258	265	386	215	30	23	1.970
5 Personen-Haushalt	250	87	65	95	56	15	7	576
6 Personen-HH und mehr	95	33	27	31	19	12	8	224

Abweichungen in der Summenbildung sind rundungsbedingt  
Datenquelle: EMA Stadt Germering; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2022

**Tabellen: Stadt Germering - Ermittlung der Zahl der nachfragerrelevanten Haushalte 2039**  
Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

**Anhang 2: Berechnungen Haushaltsmitgliederquotenverfahren Sowieso-Variante  
(Baulandentwicklung Rubriken B und D, 376 WE)**

Bedarfsquote	
Nachfragerrelevante Haushalte	1,0000
Nebenwohnsitze	0,0102
Fluktuationsreserve	0,0100
<b>Bedarfsquote insgesamt</b>	<b>1,02015</b>

Zahl der <b>Einwohner</b> mit Erst- oder Hauptwohnsitz im Jahr 2039	41.366
Zahl der <b>nachfragerrelevanten Haushalte 2039</b>	19.773 (bereinigt!)
	↓
<b>Bedarfsquote</b>	1,02015
<b>Bedarf an Wohneinheiten im Jahr 2039</b>	20.172 <sup>2</sup>
<b>Bestand Wohneinheiten Ende 2021</b>	19.957
<b>Saldo (Zusatzbedarf) 2022 bis 2039</b>	<b>215 Wohneinheiten</b>
<b>zzgl. Ersatzbedarf 2022 bis 2039</b>	<b>160 Wohneinheiten</b>
<b>Wohnraumbedarf bis 2039</b>	<b>375<sup>3</sup> Wohneinheiten</b>

**Schaubild: Stadt Germering - Ermittlung der Zahl der zusätzlich benötigten Wohneinheiten bis 2039 aus der demographischen Entwicklung**  
Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022; Abweichungen in der Berechnung sind rundungsbedingt

<sup>1</sup> Zahl der Wohnhaushalte bereinigt um die Einwohner in den beiden Flüchtlingsunterkünften (94 Haushalte)

<sup>2</sup> Abweichung rundungsbedingt

<sup>3</sup> Abweichung im Haushaltsmitgliederquotenverfahren um 1 WE ist für die Berechnungen unerheblich

### Anhang 3: Schätzung der Zahl der Nebenwohnsitzhaushalte

	Einschätzung der Stadt zu den belegten Wohneinheiten	Ansatz
86 Personen steuerpflichtig	belegen meist eine Wohneinheit	86
51 Personen steuerbefreit (beruflich bedingt)	betreffen eigene Wohneinheiten und WGs	38 (75% 1 P HH)
71 Personen steuerbefreit (Unterschreitung Einkommensgrenze)	meist eigene Wohneinheiten, aber auch in WGs	53 (75% 1P HH)
85 Personen steuerbefreit (Schüler, Studenten)	es handelt sich meist um die elterliche Wohnung	25 (30% eig. Wohnung, Ann.)
21 Personen steuerbefreit (Pflegeheim)	behalten meist die Hauptwohnung (Partner)	0
<b>Summe 314 Personen mit Nebenwohnsitz in Germering</b>		<b>202</b>

### Anhang 4: Grundschulplanung - sprengelbezogene Betrachtung

Für eine vertiefte Bedarfsplanung und ggf. als Planungsgrundlage für die Änderung der Zuschnitte der vier Grundschulsprengel in Germering wurden getrennte Bevölkerungsvorausberechnungen für die vier Grundschulsprengel erstellt.

Die der Vorausberechnung zu Grunde liegenden Einwohnermeldeamtsdaten zu Einwohnerausgangsbestand und Wanderungen wurden dazu den vier Sprengeln räumlich zugeordnet (Codierung über Adressen).

Erforderliche Eingangsparameter, die nicht auf Sprengel Ebene zur Verfügung stehen (bspw. Wohnungsbestand, Zahl der Nebenwohnsitze etc.) wurden anteilig über den Einwohnerproporz der vier Grundschulsprengel geschätzt. Dabei entstehen leichte Unschärfen, die dazu führen, dass die Summe der Prognosewerte für die einzelnen Sprengel nicht exakt der Gesamtvorausberechnung entsprechen. So beträgt die Einwohnerzahl des Gesamtmodells im Jahr 2039 44.065 Einwohner, in der Summe der vier getrennten Sprengelprognosen sind es 43.701 Einwohner. Die Abweichung von 0,8 Prozent ist vor dem Hintergrund der Planungsaufgabe Grundschulplanung als vernachlässigbar zu bewerten.

Dargestellt werden die vorausgerechneten Schülerzahlen unter Berücksichtigung der Baulandentwicklung in den Sprengeln sowie der zu erwartende Bedarf an Klassenräumen bei unterschiedlichen Annahmen zu den Klassenteilern.

Im Szenario „Teiler 25/28“ werden zwei Klassenstufen (1 und 3) bei 25 Schulkindern je Klasse und zwei Klassenstufen (2 und 4) bei 28 Kindern je Klasse geteilt.

Es handelt sich um exemplarische Berechnungen, um den Einfluss der Klassenteilung auf die Gesamtzahl der Klassen zu verdeutlichen. Ein Klassenteiler bei einer Höchstzahl von 25 Kindern

je Klasse ist in der Grundschule anzusetzen, wenn der Anteil von Kindern mit Migrationshintergrund in einer Klasse 50 Prozent übersteigt.

#### Möglicher Ansatz einer Ausbauplanung:

- Neubau einer Grundschule im Sprengel Kerschensteiner Schule
- mind. 4-zügig (16 Klassen)
- Zusätzlich: Sprengeländerung
- Entlastung des Sprengels Kleinfeldschule um einen Bedarf von 4 Klassen (1 Zug)
- Zuordnung zum Sprengel Kerschensteiner Schule

**Tabellen: Theresen-Grundschule - Entwicklung der Schülerzahlen und Klassenbedarfe (Fallzahl der Regelkinder)**

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Grundschüler Theresen-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	135	130	146	119	128	121	120	121	121	122	123	123	124	124	123	123	123
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	130	135	130	146	119	129	121	121	121	122	122	123	123	124	124	124	124
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	125	130	136	131	147	120	129	122	122	122	122	123	124	124	125	125	124
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	128	125	130	136	131	147	120	129	122	122	122	122	123	124	124	125	125
<b>Summe</b>	<b>517</b>	<b>520</b>	<b>542</b>	<b>532</b>	<b>525</b>	<b>516</b>	<b>491</b>	<b>493</b>	<b>486</b>	<b>487</b>	<b>489</b>	<b>491</b>	<b>494</b>	<b>495</b>	<b>496</b>	<b>496</b>	<b>496</b>

Klassenbedarf Teiler 28 Theresen-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	5	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	5	5	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>20</b>										

Klassenbedarf Teiler 25/28 Theresen-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	6	6	6	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	6	6	6	6	6	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	5	5	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Summe</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>20</b>									

Klassenbedarf Teiler 25 Theresen-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	6	6	6	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	6	6	6	6	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	6	6	6	6	6	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	6	6	6	6	6	6	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Summe</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>20</b>								

Theresen-Grundschule	5-Jahres-Statistik der ROB	Vorausberechnung PROTIP
maximale Schülerzahl	564 (2027/2028)	542 (2025)
Fazit: maximaler Klassenbedarf 24 bei 24 vorhandenen Klassen - <b>kein Handlungsbedarf absehbar</b>		

**Tabellen: Kirchen-Grundschule - Entwicklung der Schülerzahlen und Klassenbedarfe (Fallzahl der Regelkinder)**

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Grundschüler Kirchen-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	118	124	111	142	112	112	111	111	110	109	109	109	109	109	109	110	108
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	104	117	123	110	141	111	111	110	110	109	108	108	108	108	108	108	109
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	116	105	118	125	111	142	112	112	111	111	110	110	110	110	109	109	109
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	113	117	106	119	125	112	143	113	113	112	112	111	110	110	110	110	110
<b>Summe</b>	<b>451</b>	<b>463</b>	<b>458</b>	<b>495</b>	<b>488</b>	<b>476</b>	<b>476</b>	<b>445</b>	<b>444</b>	<b>441</b>	<b>440</b>	<b>439</b>	<b>437</b>	<b>437</b>	<b>437</b>	<b>437</b>	<b>436</b>

Klassenbedarf Teiler 28 Kirchen-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	5	5	4	6	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	4	5	5	4	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	5	4	5	5	4	6	4	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	5	5	4	5	5	4	6	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>16</b>							

Klassenbedarf Teiler 25/28 Kirchen-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	4	5	5	4	6	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	5	5	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	5	5	4	5	5	4	6	5	5	4	4	4	4	4	4	4	4
<b>Summe</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>18</b>							

Klassenbedarf Teiler 25 Kirchen-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	5	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	5	5	5	5	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	5	5	5	5	6	5	6	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>22</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>20</b>									

Kirchen-Grundschule	5-Jahres-Statistik der ROB	Vorausberechnung PROTIP
maximale Schülerzahl	540 (2027/2028)	495 (2026)
Fazit: maximaler Klassenbedarf 22 + 1 D-Klasse bei 24 vorhandenen Klassen <u>nach Ausbau</u> - <b>kein Handlungsbedarf nach Ausbau</b>		

**Tabellen: Kleinfeld-Grundschule - Entwicklung der Schülerzahlen und Klassenbedarfe (Fallzahl der Regelkinder)**

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Grundschüler Kleinfeld-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	109	116	117	115	106	120	120	120	119	119	118	118	116	116	116	115	114
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	110	110	116	117	116	107	121	120	121	119	119	118	119	117	117	117	115
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	97	111	110	117	118	116	107	121	121	121	120	120	118	119	117	117	117
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	83	97	111	110	117	118	117	107	121	121	122	120	120	119	119	118	117
<b>Summe</b>	<b>399</b>	<b>433</b>	<b>454</b>	<b>460</b>	<b>457</b>	<b>461</b>	<b>464</b>	<b>469</b>	<b>482</b>	<b>480</b>	<b>478</b>	<b>476</b>	<b>473</b>	<b>471</b>	<b>469</b>	<b>466</b>	<b>464</b>

Klassenbedarf Teiler 28 Kleinfeld-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	4	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	4	4	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	3	4	4	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Summe</b>	<b>15</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>								

Klassenbedarf Teiler 25/28 Kleinfeld-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	4	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	3	4	4	4	5	5	5	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Summe</b>	<b>16</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>20</b>	<b>19</b>	<b>20</b>								

Klassenbedarf Teiler 25 Kleinfeld-Grundschule Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	4	4	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
<b>Summe</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>														

Kleinfeld-Grundschule	5-Jahres-Statistik der ROB	Vorausberechnung PROTIP
maximale Schülerzahl	478 (2027/2028)	482 (2031)
Fazit: maximaler Klassenbedarf 20 + 1 D-Klasse bei 17 vorhandenen Klassen - <b>Handlungsbedarf // Saldo -4 Klassenräume</b>		

**Tabellen: Kerschensteiner-Grundschule - Entwicklung der Schülerzahlen und Klassenbedarfe (Fallzahl der Regelkinder)**

Quelle: Berechnungen Salm & Stegen 2022

Grundschüler Kerschensteiner-GS Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	57	65	58	64	69	61	63	64	65	66	68	69	70	71	73	75	76
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	56	58	66	59	65	70	62	64	65	66	66	68	69	71	72	74	75
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	46	57	58	67	60	65	71	62	64	66	66	67	69	70	72	73	74
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	50	47	58	59	68	60	66	72	63	65	67	67	68	70	71	72	74
<b>Summe</b>	<b>210</b>	<b>227</b>	<b>240</b>	<b>249</b>	<b>261</b>	<b>257</b>	<b>262</b>	<b>262</b>	<b>258</b>	<b>262</b>	<b>267</b>	<b>272</b>	<b>277</b>	<b>282</b>	<b>288</b>	<b>294</b>	<b>300</b>

Klassenbedarf Teiler 28 Kerschensteiner-GS Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Summe</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>														

Klassenbedarf Teiler 25/28 Kerschensteiner-GS Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Summe</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>													

Klassenbedarf Teiler 25 Kerschensteiner-GS Gesamtbedarf	Prognosejahre																
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Jahrgangsstufe 1 (6-Jährige)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
Jahrgangsstufe 2 (7-Jährige)	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	4
Jahrgangsstufe 3 (8-Jährige)	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Jahrgangsstufe 4 (9-Jährige)	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Summe</b>	<b>10</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>14</b>													

Kerschensteiner-Grundschule	5-Jahres-Statistik der ROB	Vorausberechnung PROTIP
maximale Schülerzahl	229 (2027/2028)	300 (2039)
Fazit: maximaler Klassenbedarf 14 bei 9 vorhandenen Klassen - <b>Handlungsbedarf // Saldo -3 bis -5 Klassenräume</b>		

## Anhang 5: Bruttoreihe Baukostenindex

Die Preisanpassung gemäß BKI basiert auf der Bruttoreihe der Fortschreibung der Baupreisindex-Reihe für Wohngebäude. Eine entsprechende Baupreisindex-Reihe für Kindertageseinrichtungen existiert nicht. Die Indexreihe gibt insofern die allgemeine Steigerung der Baukosten wieder.

Bruttoreihe BKI (2015=100) - Fortschreibung ab dem Jahr 2022 um die durchschnittliche Kostensteigerung der Jahre 2015 bis 2022: 5,8 Prozent

### Indexwerte

2015 100,0  
 2016 102,4  
 2017 105,7  
 2018 110,6  
 2019 115,1  
 2020 115,1  
 2021 129,6  
 2022 147,2  
 2023 155,7  
 2024 164,8

Quelle: BKI 2022; Berechnungen Salm & Stegen 2023

## Anhang 6: Aufstellung der vorhandenen Kindertageseinrichtungen und Betreuungsplätze

	Betreuungsplätze 2023/2024 gem. Betriebserlaubnis	Plätze lt. Betriebserlaubnis	Gruppen	Krippe U3	KiGa U6	Hort U10	Mittagsbetreuung
1791230016	Städt. Kinderhaus Abenteuerland	162	6	12	125	25	
1791230037	Städt. KiGa Kleiner Muck	137	6	12	125		
1791230068	Städt. Schulkindergarten	30	2		30		
1791230108	Städt. Kindergarten Spatzennest	50	2		50		
1791230115	Städt. Kinderkrippe Sonnenschein	49	4	24	25		
1791230131	Städt. Kinderkrippe Regenbogen	24	2	24			
1791230132	Integrativer Kinderhort Kirchenschule	150	6			150	
1791230244	Städt. Kindertagesstätte Nimmerland	99	4	24	75		
1791239010	Stadt. Kinderhort KIK	100	4			100	
1791230038	Kath. KiGa Don Bosco	100			100		
1791230039	Kinderhaus St. Nikolaus	112	5	12	100		
1791230193	Kinderhaus St. Anna	112	5	12	100		
1791230194	Kath. Kindergarten St. Martin	106			106		
1791230222	Haus für Kinder - Kindertand Jonathan	87	4	12	50	25	
1791230223	Kindergarten Benjamin	75	3		75		
1791230094	Kinderhaus an der Stadthalle	124	6	24	100		
1791230112	Kindergarten Picassolino	50	2		50		
1791230155	Denk mit Kita Germering, Frühlingstraße	98	6	48	50		
1791230236	Denk mit Kita Germering, Landsberger Straße	50	2		50		
1791230249	Denk mit Kita Germering, Untere Bahnhofstraße	86	5	36	50		
1791230135	Denk mit Kita Germering, Geschwister-Scholl-Ring	24	2	24			
1791230156	AWO-Kinderkrippe Villa Bambini	36	3	36			
1791230172	AWO Kinderhort Wirbelwind	50	2			50	
1791230251	AWOlinis Mini-Kita	12	1	12			
1791230187	FortSchrift Kinderhaus Germering	123		48	75		
1791230175	FortSchrift Waldkindergarten Germering	15	1		15		
1791230189	Kinderkrippe der Stiftung Kinderhilfe FFB	24	2	24			
1791230180	Inklusive Tagesstätte der Kinderhilfe	25	2			25	
1791230204	Haus für Kinder - Allnest	40	3	13	27		
1791230207	CHAMPINI Sport- & Bewegungskita Germering	124	6	24	100		
1791230248	Infanterix Germering	49	3	24	25		
	Theresenschule						199
	Kirchenschule						80
	Kirchenschule GTS						112
	Kleinfeldschule						163
	Kerschensteiner Schule						158
	<b>Summe</b>	<b>2323</b>		<b>445</b>	<b>1503</b>	<b>375</b>	<b>712</b>
GT1791231001	GTP Happy KitZ!	10	1	10			
GT1791231005	GTP Sonnenkäfer	10	1	10			
	<b>Summe Großtagespflege</b>	<b>20</b>		<b>20</b>			



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