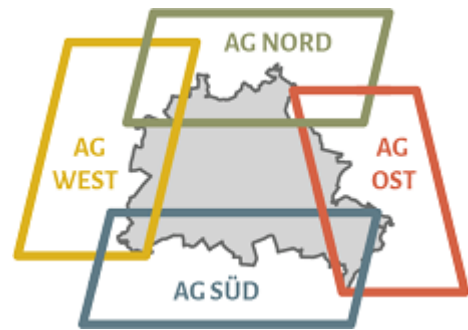


**Kommunales  
Nachbarschaftsforum (KNF)  
Berlin-Brandenburg e.V.**



Vorsitzender: Andreas Igel

Vereinssitz  
c/o Stadt Bernau bei Berlin  
Bürgermeisterstr. 25

16321 Bernau bei Berlin

Geschäftsstelle

c/o complan Kommunalberatung GmbH  
Voltaireweg 4  
14469 Potsdam

Ansprechpartnerin: Ulrike Engelke

knf@complangmbh.de  
Tel: 0331 / 20 15 10  
www.knf-ev.de

# **Kommunale Arbeitshilfe für die Bereitstellung zeitgemäßer Infrastrukturangebote im KNF-Raum**

## **Langfassung**

Erarbeitet durch

Gertz Gutsche Rümenapp  
Stadtentwicklung und Mobilität GbR  
Dr.-Ing. Jens-Martin Gutsche  
Ruhrstraße 11  
22761 Hamburg

gutsche@ggr-planung.de  
Tel: 040 / 85 37 37 – 48  
www.ggr-planung.de

Stand: Juni 2022

**GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP**  
Stadtentwicklung und Mobilität  
Planung Beratung Forschung GbR

# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1 Ziel und Inhalte dieser Arbeitshilfe	4
1.1 Schnelles Wachstum – viele Bedarfe	4
1.2 Ausbaubedarfe bestehen weiterhin	5
1.3 Anlass und Hintergründe dieser Arbeitshilfe	6
1.4 Inhalte dieser Arbeitshilfe	7
2 Trägerschaft	8
2.1 Trägerschaften bestehender Einrichtungen	8
2.2 Wahl der Trägerschaft bei anstehenden Neubauvorhaben	9
2.3 Kommunale Präferenzen und Erfahrungen mit den Trägerschaftsmodellen für neu gebaute Kitas und Schulen	11
3 Bedarfsabschätzung	16
3.1 Relevanz für die Gemeinden im KNF-Raum	16
3.2 Bausteine der Bedarfsabschätzung	16
3.3 Verfügbare Einwohnerprognosen	18
3.4 Jüngste Jahrgänge = Schwachstelle jeder Einwohnerprognose	21
3.5 Berücksichtigung des Wohnungsneubaus in einer Einwohnerprognose	25
3.6 Berücksichtigung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand	29
3.7 Prognose von Nachfragequoten	30
4 Flächensicherung	33
4.1 Problem: Flächenknappheit – nicht nur in Berlin	33
4.2 Gründe für die Flächenknappheit	33
4.3 Lösungsansätze	35
5 Beteiligung von Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus an den Kosten der sozialen Infrastruktur	40
5.1 Rechtlicher Rahmen	40
5.2 Instrumente der Kostenermittlung für Folgekostenverträge	42
5.3 Aktuelle Nutzung der vorstehenden Modelle durch die KNF-Gemeinden	47
5.4 Empfehlungen für Folgekostenabschätzungen	48
5.5 Angemessenheit	50
5.6 Erfahrungsaustausch	51

6	Mehrfachnutzung von Infrastrukturen und Grundstücken	53
6.1	Zielsetzung und Bedeutung	53
6.2	Formen der Mehrfachnutzung	54
6.3	Hoffnungen und Erwartungen	55
6.4	Schwierigkeiten	57
6.5	Lösungsansätze	58
7	Interkommunale Kooperation	63
7.1	Eignung der Infrastrukturen	63
7.2	Vorteile einer Kooperation	63
7.3	Voraussetzungen	65
7.4	Beispiele für gelungene Kooperationen	65
7.5	Länderübergreifende Kooperation	66
8	Aspekte der baulichen Planung und Gestaltung	67
8.1	Raumkonzepte für heutige Kitas und Schulen	67
8.2	Klimaschutz und Klimaanpassung	70
8.3	Mehrfachnutzung	72

# 1 Ziel und Inhalte dieser Arbeitshilfe

## 1.1 Schnelles Wachstum – viele Bedarfe

Berlin und die Gemeinden des Berliner Umlandes sind in den letzten Jahren aufgrund eines erheblichen Zuzugs in die Hauptstadtregion deutlich gewachsen. Dieser Zuzug hat zu großen Mehrbedarfen im Bereich der sozialen Infrastrukturen geführt.

Hierauf haben die Städte und Gemeinden des Umlandes sowie das Land Berlin und seine Bezirke mit einer Vielzahl an Aus- und Neubauten von Kindertagesstätten und Schulen reagiert. Durch bereits bestehende infrastrukturelle Nachholbedarfe samt Sanierungsrückstau an Bestandsgebäuden aufgrund von Sparprogrammen der Vergangenheit und einer vielerorts eher rückläufigen Nachfrageentwicklung in früheren Jahren war ein schnelles und qualitativvolles Reagieren auf die unerwarteten Mehrbedarfe für viele Gebietskörperschaften eine große Herausforderung.

Gleichwohl sind in den zurückliegenden Jahren in erheblichem Umfang Kita- und Schulgebäude neu entstanden oder ausgebaut worden (Abbildungen 1-1 und 1-2).

### Kindertagesstätten

Aus- und Neubauaktivitäten im Zeitraum 2012-2020

#### Geschaffene Nutzfläche

- ☐ unter 2.000 qm
- ☐ 2.000 - 4.000 qm
- ☐ 4.000 - 6.000 qm
- ☐ 6.000 - 8.000 qm
- ☐ 8.000 - 10.000 qm
- ☐ 10.000 - 12.000 qm
- ☐ 12.000 - 14.000 qm
- ☐ 14.000 - 16.000 qm
- ☐ 16.000 - 18.000 qm
- ☐ 18.000 - 20.000 qm
- ☐ 20.000 - 22.000 qm
- ☐ 22.000 - 24.000 qm
- ☐ 24.000 - 26.000 qm
- ☐ über 26.000 qm



#### Geschaffene Nutzfläche pro Einw. unter 18 Jahre (2012)

- ☐ unter 0,2 qm
- ☐ 0,2 - 0,4 qm
- ☐ 0,4 - 0,6 qm
- ☐ 0,6 - 0,8 qm
- ☐ 0,8 - 1,0 qm
- ☐ 1,0 - 1,2 qm
- ☐ 1,2 - 1,4 qm
- ☐ 1,4 - 1,6 qm
- ☐ 1,6 - 1,8 qm
- ☐ 1,8 - 2,0 qm
- ☐ 2,0 - 2,2 qm
- ☐ 2,2 - 2,4 qm
- ☐ über 2,4 qm



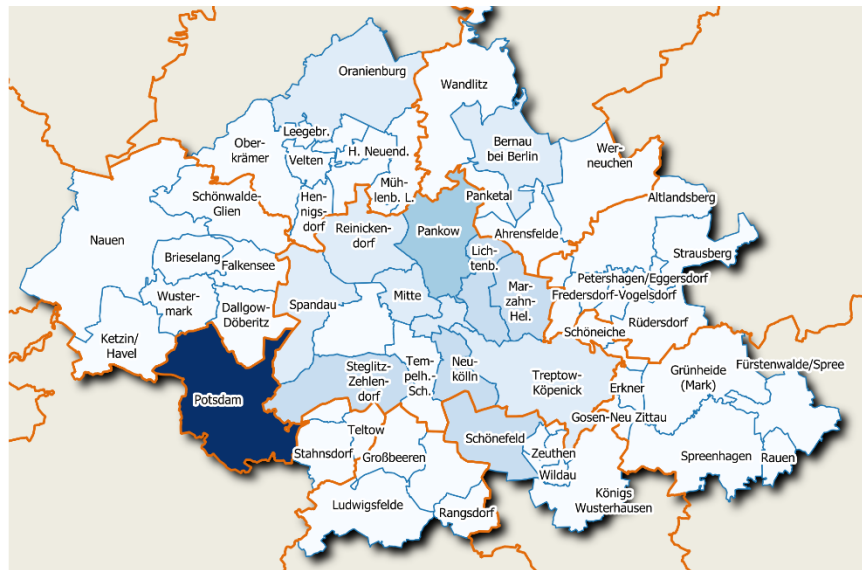
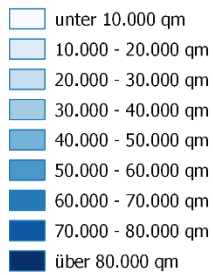
Quelle: Sonderauswertung der Bautätigkeitsstatistik für Nichtwohngebäude des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Abbildung 1-1

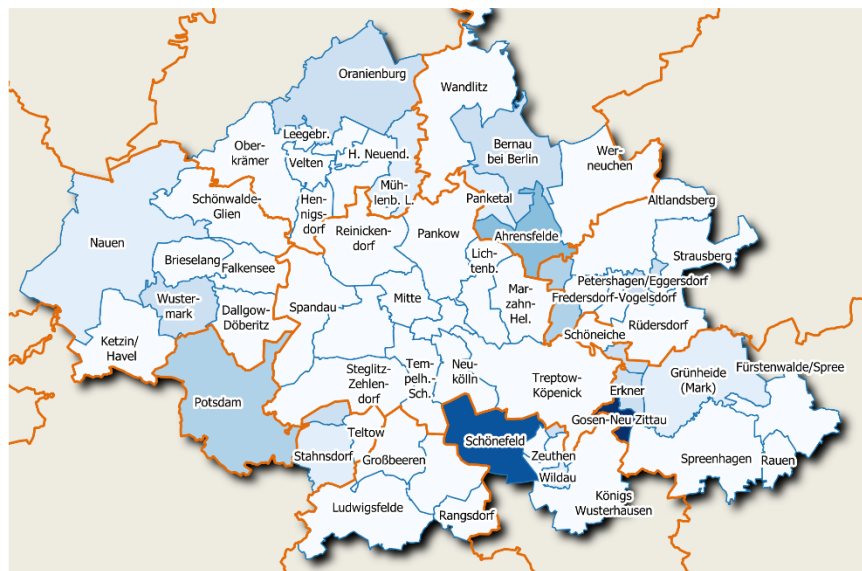
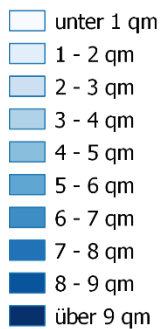
## Schulen

Aus- und Neubauaktivitäten  
 im Zeitraum 2012-2020

### Geschaffene Nutzfläche



### Geschaffene Nutzfläche pro Einw. unter 18 Jahre (2012)



Quelle: Sonderauswertung der Bautätigkeitsstatistik für Nichtwohngebäude des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg

Abbildung 1-2

Die dargestellten Neu- und Ausbauvolumina sind jedoch nicht mit dem Umfang der zusätzlich geschaffenen Flächen gleichzusetzen, da viele Baumaßnahmen abgängige Schul- und Kitagebäude ersetzt haben.

Die Abbildungen machen deutlich, dass zwar der Großteil der Neu- und Ausbauten in Berlin und Potsdam stattfindet. Bezogen auf die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ist das Neubauvolumen hingegen in vielen Städten und Gemeinden des Umlandes am höchsten.

## 1.2 Ausbaubedarfe bestehen weiterhin

Mit den dargestellten Ausbauvolumina ist dem Nachfragezuwachs im Stadt-Umland-Raum Berlin vielerorts noch immer nicht genüge getan. So konnte der Ausbau in einer Reihe von Bezirken und Gemeinden mit dem Nachfragezuwachs der letzten Jahre nicht Schritt halten und zeitgleich bestehende Unterkapazitäten und Sanierungsbedarfe abbauen. Zudem wandeln sich die Anforderungen an die kommunale Bereitstellung von Kita- und Schulkapazitäten kontinuierlich. Nächster Meilenstein wird die Einführung des Rechtsanspruchs auf einen Ganztagsplatz in Schulen ab 2026 sein. Neben den quantitativen Aspekten stehen die Themen „gute Bildung“

und „gute Betreuung“ seit Jahren im Mittelpunkt der politischen und gesellschaftlichen Aufmerksamkeit.

In einzelnen Städten, Gemeinden und Bezirken führt auch das Umzugsverhalten der Haushalte innerhalb der Stadtregion Berlin-Brandenburg zu Mehrbedarfen. Wo viele Wohnungen neu gebaut werden oder der Generationenwechsel ganze Quartiere und Ortsteile erfasst, kann es innerhalb weniger Jahre zu einer deutlichen Mehrnachfrage nach Kita- und Schulplätzen kommen.

Insbesondere im Umland ist die Einstellung der kommunalpolitischen Gremien zum Thema „Wachstum“ sehr unterschiedlich. Während die einen – in unterschiedlicher Größenordnung – Wohnraum für Zuziehende bereitstellen, stehen andere einem weiteren Wachstum ihrer Gemeinde sehr kritisch gegenüber. Neben dem (nicht immer öffentlich artikulierten) Wunsch, unter sich zu bleiben zu können spielen dabei oft auch die kommunalen Folgekosten für Kita und Schule eine wichtige Rolle in der Debatte und der einzelgemeindlichen Entscheidungsfindung.

Überlagert werden diese Nachfrageverschiebungen durch großräumige Ereignisse wie Großansiedlungen (u.a. Tesla), veränderte Wohnstandortpräferenzen (u.a. durch Corona) und weltweite Fluchtbewegungen (u.a. aus der Ukraine).

Die Städte und Gemeinden des Umlandes sowie das Land Berlin und seine Bezirke werden somit auch in den kommenden Jahren immer wieder mit der Herausforderung konfrontiert sein, zeitnah qualitätsvolle Infrastrukturangebote im Kita- und Schulbereich schaffen zu müssen.

### **1.3 Anlass und Hintergründe dieser Arbeitshilfe**

Vor dem Hintergrund der genannten Herausforderungen hat sich Anfang 2021 im Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF) Berlin-Brandenburg e.V. die Anliegensgruppe „Soziale Infrastruktur“ gebildet. Im gleichen Jahr war das Thema „Soziale Infrastrukturen“ auch Hauptthema der Jahrestagung des KNF.

Aus der Diskussion der Anliegensgruppe ist die Erarbeitung der vorliegenden Arbeitshilfe durch das Büro Gertz Gutsche Rügenapp, Hamburg/Berlin, hervorgegangen. Die Inhalte der Arbeitshilfe stützen sich auf

- die Vorarbeit der Anliegensgruppe und die Diskussion der KNF-Mitglieder im Rahmen der KNF-Jahrestagung 2021
- eine Online-Befragung der Städte, Gemeinden, Kreise, Bezirke sowie der Berliner Senatsverwaltung im 4. Quartal 2021
- eine Interviewserie mit etwa 20 Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeitern in verschiedenen Umlandgemeinden, Bezirken und der Senatsverwaltung im 1. Quartal 2022

Ein besonderer Dank gilt an dieser Stelle den vielen Teilnehmer/innen der Online-Befragung sowie den Interviewpartner/innen für ihre vielfachen Hinweise, Anregungen und offen artikulierten Schwierigkeiten bei der Planung, Finanzierung und Umsetzung nachfragegerechter Infrastrukturen.

Zu den am häufigsten genannten Schwierigkeiten zählen u.a.

- Unsicherheiten bei der Bedarfsabschätzung,
- die Wahl der Trägerschaft bei Kindertagesstätten,
- fehlende Grundstücke für Gemeinbedarfseinrichtungen
- Fragen der Finanzierung, z.B. bei der Kostenbeteiligung von Vorhabenträgerinnen und -trägern des Wohnungsbaus sowie
- die steigenden baulichen Anforderungen aus unterschiedlichsten Richtungen

Bezüglich dieser – und weiterer Fragen – wurde vielfach der Wunsch nach

- praktischen Hinweisen
- guten Beispielen
- rechtssicheren Verfahren
- Kontakten zu Erfahrungsträger/innen in der Region sowie
- mehr Erfahrungsaustausch und Beratung, z.B. im Rahmen des KNF

geäußert.

## 1.4 Inhalte dieser Arbeitshilfe

Bezugnehmend auf diese Wünsche finden sich in der vorliegenden Arbeitshilfe nachstehend die folgenden Themenschwerpunkte:

- Trägerschaft (Kapitel 2)
- Bedarfsabschätzung (Kapitel 3)
- Flächensicherung (Kapitel 4)
- Beteiligung von Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus an den Kosten (Kapitel 5)
- Mehrfachnutzung von Infrastrukturen und Grundstücken (Kapitel 6)
- Interkommunale Kooperation (Kapitel 7)
- Aspekte der baulichen Umsetzung (Kapitel 8)

Diese Themenschwerpunkte stehen nicht isoliert nebeneinander. Vielmehr zeigen sich in den nachfolgenden Ausführungen eine Vielzahl von Querbezügen und Abhängigkeiten. Abbildung 1-3 fasst diese stichwortartig zusammen. Detaillierterläuterungen zu den dargestellten Zusammenhängen finden sich in den jeweiligen Kapiteln.

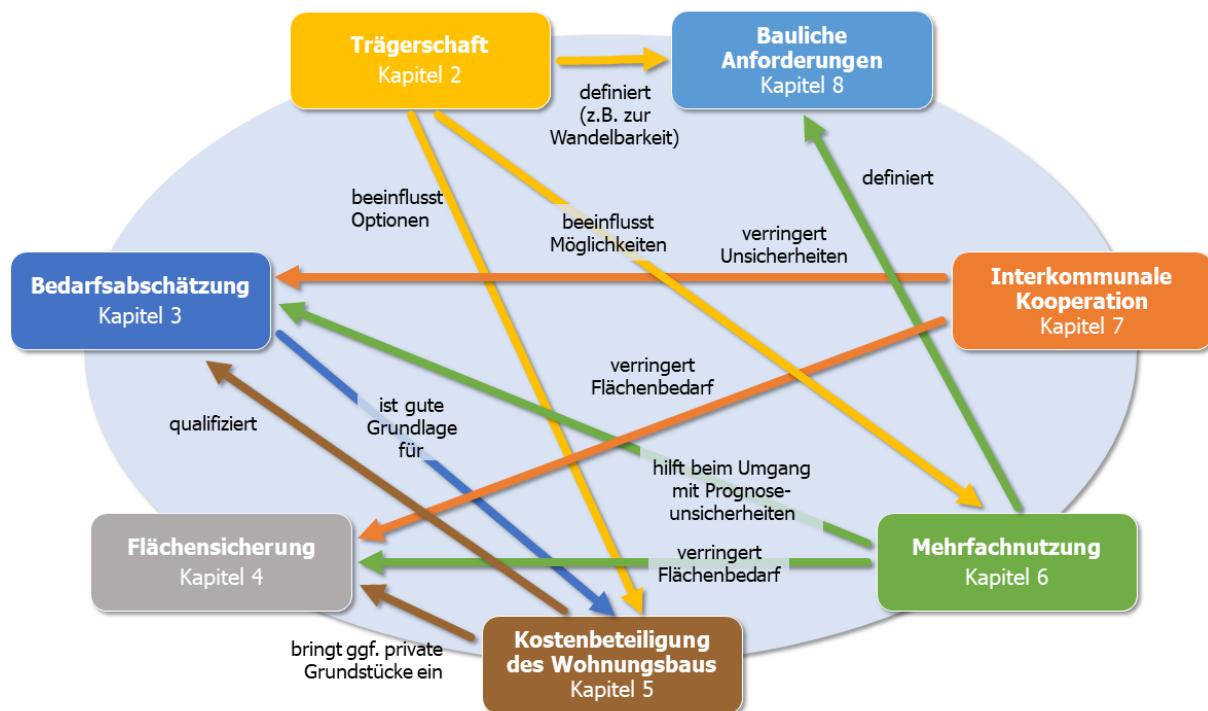


Abbildung 1-3

## 2 Trägerschaft

### 2.1 Trägerschaften bestehender Einrichtungen

Die Frage der Trägerschaft beeinflusst in vielfacher Weise Aspekte der Planung, Steuerung, Finanzierung und Anpassung von Einrichtungen durch die Kommunen.

Zusammengefasst und stark vereinfacht finden sich bei den bestehenden Kitas und Schulen im KNF-Raum Berlin-Brandenburg die folgenden Trägerstrukturen.

#### **Kindertagesstätten**

Die Struktur der Trägerschaften ist bei den Kindertagesstätten deutlich bunter und vielfältiger als bei den – nachfolgend noch diskutierten – Schulen, weil neben den Kommunen eine Vielzahl an privaten Institutionen, Unternehmen und Vereinen Kindertagesstätten betreibt. Weitere nicht-kommunale Trägerinnen sind z.B. die Kirchen.

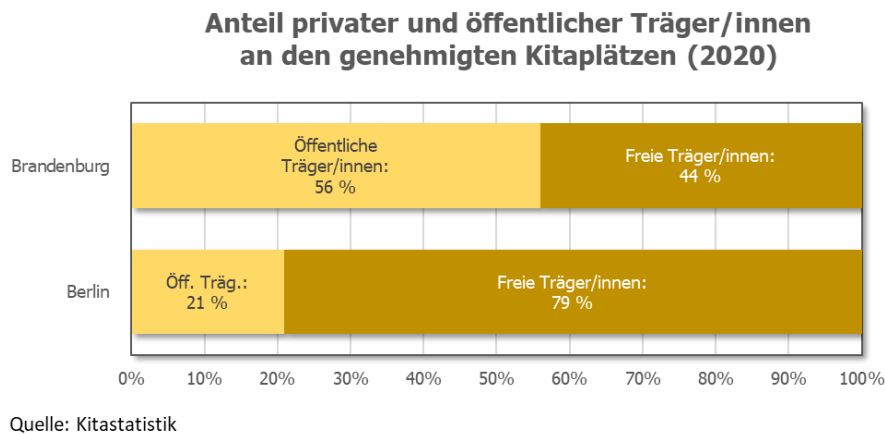


Abbildung 2-1

#### *Brandenburger Umland*

Betrachtet man die einzelnen Städte und Gemeinden des Berliner Umlandes, so zeigen sich in den einzelnen Kommunen sehr unterschiedliche Strukturen der Trägerschaft für die Kitas vor Ort. Während in manchen Städten und Gemeinden (wie z.B. Teltow oder Schönwalde-Glien) fast nur kommunale Kindertagesstätten zu finden sind, haben andere Kommunen fast nur private Kitas (Beispiele: Erkner oder Petershagen/Eggersdorf). Viele Gemeinden haben sowohl kommunal wie privat betriebene Kitas – zu unterschiedlichen Anteilen.

Landesweit befinden sich in Brandenburg etwas mehr als die Hälfte aller genehmigten Kitaplätze in Kitas öffentlicher Trägerschaft (Abbildung 2-1). Der Anteil der privaten Träger hat in den letzten 10 Jahren jedoch kontinuierlich zugenommen.

#### *Berlin*

Deutlich anders stellt sich die Situation in Berlin dar. Hier ist nur etwa jeder fünfte genehmigte Kitaplatz in einer öffentlichen Kindertagesstätte zu finden. Der Anteil der privaten Träger liegt bei fast 80%.

Kitas in öffentlicher Trägerschaft werden in Berlin i.d.R. durch die Kita-Eigenbetriebe betrieben. Dabei haben mehrere Bezirke einen gemeinsamen Kita-Eigenbetrieb. So ist z.B. im Bezirk Trepow-Köpenick der „Eigenbetrieb Südost“ Träger der städtischen Kindertagesstätten.

## **Schulen**

Im Gegensatz zu den Kindertagesstätten sind die meisten Schulen in Deutschland in öffentlicher Trägerschaft. Zwar gibt es auch im KNF-Raum Privatschulen, diese spielen für die Bedarfssplanungen in den meisten Bezirken und Umlandgemeinden des KNF-Raums aber eher eine untergeordnete Rolle.

### *Brandenburger Umland*

Wie in allen deutschen Flächenländern haben öffentliche Schulen in Brandenburg eine geteilte Trägerschaft. Während das Land für die Bereitstellung der Lehrer/innen und der Betreuungskräfte für die Ganztagsangebote zuständig ist, trägt die kommunale Ebene die Verantwortung für die Gebäude und das ergänzende Personal wie Hausmeister und Schulsekretariat.

Dabei haben die Gemeinden i.d.R. die Trägerschaft für die bei ihnen angesiedelten öffentlichen Grundschulen, während die Kreise zumeist Träger der weiterführenden Schulen sind. Vereinzelt gibt es Sondervereinbarungen zwischen den Standortgemeinden und den Kreisen.

### *Berlin*

Berlin ist als Stadtstaat alleiniger Träger der öffentlichen Schulen.

## **2.2 Wahl der Trägerschaft bei anstehenden Neubauvorhaben**

Steht der Neubau von Kindertagesstätten oder Schulen an, so stellt sich für die betreffenden Gemeinden die Frage nach der besten Trägerschaft. Während im Schulbereich kaum Wahlmöglichkeiten bestehen, müssen die Kommunen bei Kitaneubauten der Frage der Trägerschaft jeweils neu beantworten.

### **Kindertagesstätten**

Werden im Rahmen der Kitabedarfsplanung absehbar fehlende Kitaplätze festgestellt, stellt sich die Frage der Trägerschaft für neue Kitas unter einem eher strategischen Blickwinkel.

Kommen hingegen konkrete Träger/innen mit dem Wunsch nach einem Neu- oder Ausbau auf die Gemeinde zu, so stellen sich die gleichen Fragen für die Kommune eher ad hoc. Dies kann auch im Zusammenhang mit einem Wohnungsneubauvorhaben (vgl. Kapitel 5) geschehen.

Um auch in solchen Situationen strategisch handeln zu können, kann es für die einzelne Gemeinde sinnvoll sein, sich einmal strategisch mit den Vor- und Nachteilen der kommunalen bzw. privaten Trägerschaft von Kindertagesstätten auseinander zu setzen und auf dieser Basis eine eigene Präferenz zu entwickeln.

Hierbei gibt es keine allgemeingültige Empfehlung. Vielmehr muss die Entscheidung vor dem Hintergrund der eigenen Rahmenbedingungen getroffen werden.

Die Vorteile einer privaten Trägerschaft von Kindertagesstätten liegt aus Sicht der Kommunen u.a. in deren Nettoveranschlagung in Haushalt. Während bei eigenen Kitas Gebäude und Personal vollständig über den kommunalen Haushalt laufen und Planungsprozesse mit dem eigenen Personalbestand abgearbeitet werden müssen, beschränkt sich die Tätigkeit der Kommune bei privaten Träger/innen auf die Zahlung eines kommunalen Kostendeckungsbeitrags sowie die Aushandlung und Überwachung eines Rahmenvertrages. Dadurch kann i.d.R. auch ein Ausbau von Kitakapazitäten schneller bewerkstelligt werden als mit der Schaffung eigener Einrichtungen. Voraussetzung ist natürlich die entsprechende Bereitschaft der vor Ort tätigen Träger/innen.

Allerdings erleben Kommunen, in denen ein sehr großer Teil der Kindertagesstätten in privater Trägerschaft sind, Schwierigkeiten, wenn der Bedarf einmal zurückgeht. In diesem Fall müssen sie entscheiden, welcher Träger/innen ihr Angebot zurückfahren müssen und diesen Träger/innen u.U. eine Fehlbelegungsabgabe zahlen. Bei eigenen Kitas bestünden hingegen deutlich leichtere Möglichkeiten einer Kapazitätsreduzierung und ggf. einer (temporären) Umnutzung.

Zudem bleibt eine Gemeinde gegenüber ihrer Bevölkerung für die Leistung „Kindertagesbetreuung“ auch bei einer privaten Trägerschaft der Einrichtungen die zentrale Ansprechpartnerin. Qualitätsmängel bei den privaten Kitas – sei es im Betrieb der bestehenden Einrichtungen oder bei der vereinbarten Schaffung zusätzlicher Plätze – bleiben am Ende immer ein Problem für die Kommune als Aufgabenträgerin. Ihre direkte Zugriffsmöglichkeit zur Qualitätsverbesserung (inkl. der Termintreue bei Neubauvorhaben) ist jedoch bei einer privaten Trägerschaft deutlich eingeschränkter.

Beim Neubau von Kindertagesstätten stellt sich neben der Frage der späteren Trägerschaft auch die Frage, wer die Kita baut. Aus der Kombination ergeben sich im Wesentlichen die in Abbildung 2-2 dargestellten Modelle. Für alle genannten Modelle gibt es Beispiele im KNF-Raum aus den letzten Jahren.

Im Zusammenhang mit Wohnungsneubauprojekten (vgl. auch Kapitel 5) bringen manchmal Wohnungsbauentwickler bereits eine/n private/n Kitaträger/in mit, der die Kita bauen und/oder betreiben soll. Sofern seitens der Gemeinde eine private Trägerschaft für die neue Kita angestrebt wird und sich Vorhaben- und Kitaträger/in als ein eingespieltes Team erweisen kann diese Konstruktion für die Gemeinde durchaus von Vorteil sein.

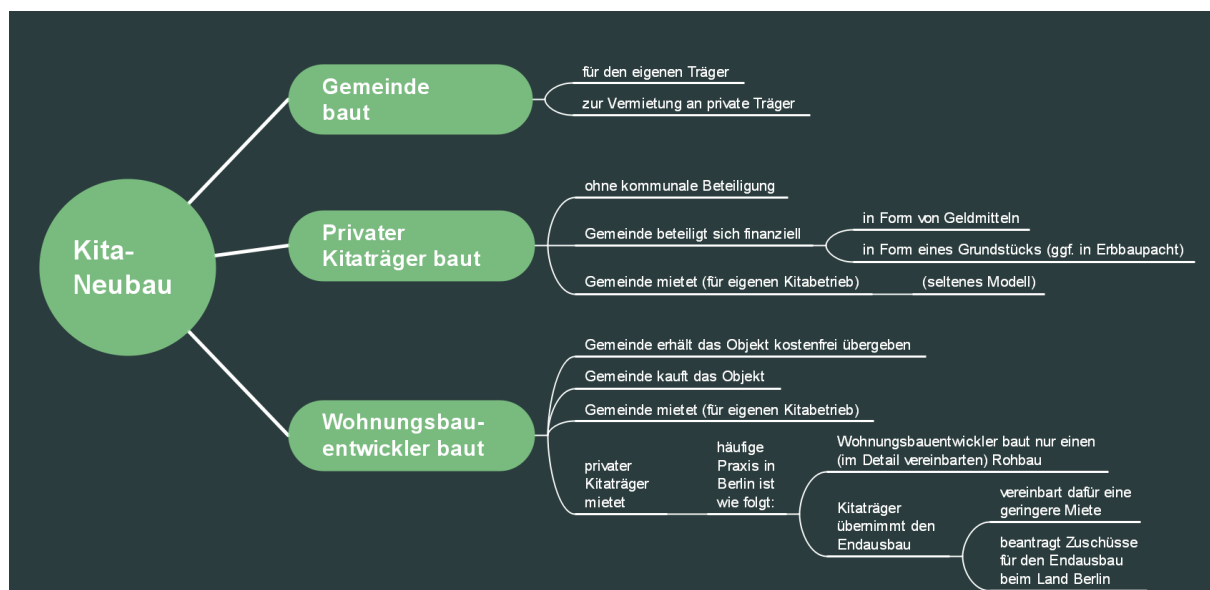


Abbildung 2-2

### Öffentliche Schulen

Im Gegensatz zu den Kindertagesstätten stellt sich beim Neubau von öffentlichen Schulen die Frage der Trägerschaft kaum (Abbildung 2-3). Diese liegt bei den Kommunen und Kreisen. Für die Umsetzung der Neubauprojekte stellt sich jedoch die Frage, ob die Kommune selbst als Bauträgerin auftritt oder ob sie sich hierfür eines kommunalen Unternehmens bedient. In der Praxis kommen für letzteres vor allem kommunale Wohnungsunternehmen zum Einsatz.

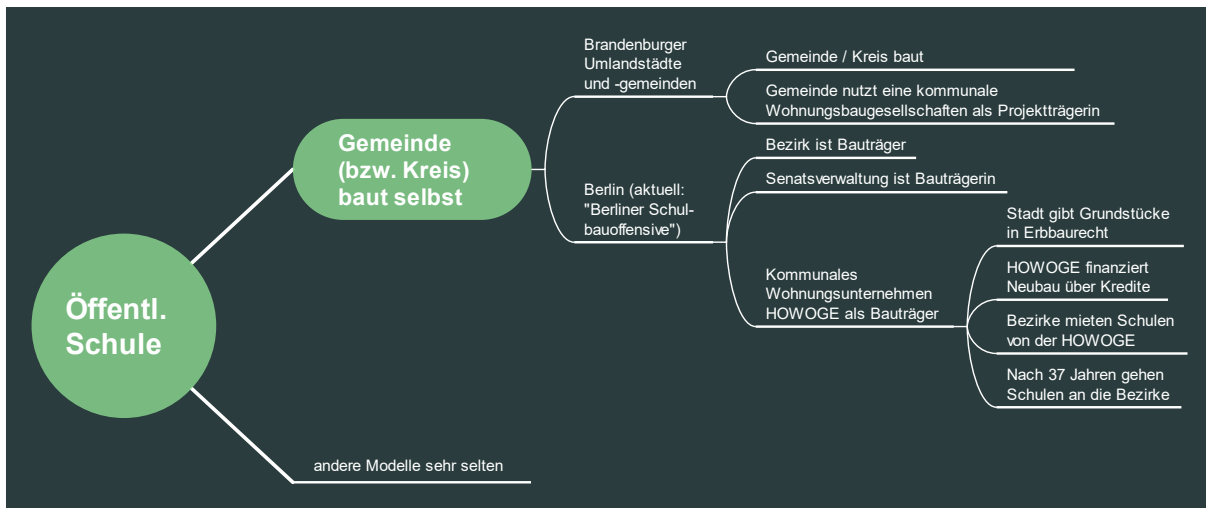


Abbildung 2-3

Wie Abbildung 2-3 veranschaulicht stellt sich die Frage der Trägerschaft sowohl im Land Berlin wie auch in den Brandenburger Umlandgemeinden – wenn auch aus etwas unterschiedlichen Beweggründen.

Bei den Umlandgemeinden steht häufig die Frage nach den eigenen Personal- und Verwaltungskapazitäten im Mittelpunkt der Entscheidung. Diese sind häufig begrenzt und die Gemeinden befürchten, durch eine eigene Bauträgerschaft sehr viel Personal zu binden oder temporär einstellen zu müssen. Vor diesem Hintergrund kann die Einbindung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft als Projektträgerin eine gute Lösung sein.

In Berlin ist hingegen die Möglichkeit der Wohnungsbaugesellschaft (konkret: der HOWOGE), für das Schulbauvorhaben Kredite aufnehmen zu können, die nicht der so genannten „Schuldenbremse“ unterliegen, ein wichtiger Aspekt für die Vergabe der Projektträgerschaft an eine eigene kommunale Wohnungsbaugesellschaft. Vergleichbare Finanzierungsaspekte spielen auch bei der Entscheidung von Umlandgemeinden eine Rolle.

### 2.3 Kommunale Präferenzen und Erfahrungen mit den Trägerschaftsmodellen für neu gebaute Kitas und Schulen

Die im vorigen Abschnitt skizzierten Modelle möglicher Trägerschaften beim Neubau von Kindertagesstätten oder Schulen werden von den Städten und Gemeinden im KNF-Raum unterschiedlich häufig angewendet.

Abbildung 2-4 zeigt eine Querschnittsauswertung der für diesen Leitfaden durchgeführten Befragung der Kommunen und Bezirke sowie der anschließenden Interviews mit Mitarbeiter/innen der betreffenden Verwaltungen. Eingeflossen sind zudem weitere Recherchen zu Kita- und Schulneubauvorhaben im KNF-Raum.

Die Abbildung greift die im vorigen Abschnitt vorgestellten Trägerschaftsmodelle für den Neubau und anschließenden Betrieb von Kindertagesstätten und öffentlichen Schulen auf und kennzeichnet die Häufigkeit deren Auftretens im KNF-Raum durch unterschiedlich dunkle Ockertöne. Je dunkler ein Matrixfeld der Tabelle eingefärbt ist, desto häufiger kommt das betreffende Modell für den Neubau von Kitas bzw. Schulen zum Einsatz. Dabei differenziert Abbildung 2-4 zwischen der Praxis der Brandenburger Umlandgemeinden und der Senatsverwaltung bzw. den Bezirken in Berlin. Alle Einstufungen in Abbildung 2-4 sind dabei als

Tendenzaussagen zu verstehen. Den Angaben liegen keine exakten und flächendeckenden Fallzahlen zugrunde.

Häufigkeit der Anwendung von Trägerschaftsmodellen beim Neubau von Kitas und Schulen im KNF-Raum (Tendenzaussagen) Dunkle Einfärbung = häufige Anwendung		Neue Kindertagesstätten		Neue öffentliche Schulen	
		Berlin	Umland	Berlin	Umland
Gemeinde, Stadt oder Bezirk baut selbst *)	durch eigene Verwaltung				
	durch eigene Wohnungsbaugesellschaft o.ä.				
Ein/e privater Kitaträger/in baut *)	Gemeinde, Stadt oder Bezirk ist finanziell nicht beteiligt				
	Gemeinde, Stadt oder Bezirk beteiligt sich finanziell / mit einem Grundstück				
	Gemeinde, Stadt oder Bezirk mieten das fertige Objekt				
Ein/e Wohnungsbauentwickler/in baut	Gemeinde, Stadt oder Bezirk erhält das Objekt abschließend kostenfrei				
	Gemeinde, Stadt oder Bezirk kauft das Objekt abschließend				
	Gemeinde, Stadt oder Bezirk mietet das Objekt abschließend				
	Private/r Kitaträger/in mietet das Objekt anschließend				
	als Rohbau mit eigenem Ausbau im ausgebauten Zustand				

\*) ggf. mit Mitteln aus einem städtebaulichen Vertrag mit einem bzw. einer Wohnungsbauentwickler/in (vgl. Kapitel 5)

Abbildung 2-4

Vergleicht man die Häufigkeit der Anwendung der Trägerschaftsmodelle zwischen den beiden Infrastrukturtypen „Kindertagesstätte“ und „Schule“ sowie zwischen Berlin und den Umlandgemeinden, so werden die folgenden Unterschiede und Präferenzen deutlich.

### Kindertagesstätten

Die Zahl der angewendeten Modelle ist im Kitabereich deutlich größer als im Schulbereich. Gleichwohl zeigen sich auch im Kitabereich einige Präferenzen.

#### Umlandgemeinden

Bei den Umlandgemeinden ist der Neubau von Einrichtungen in eigener Regie das mit Abstand häufigste Modell. Dabei kommen punktuell auch kommunale Wohnungsbaugesellschaften zum Einsatz. Die in der Befragung und den Interviews dargestellten Erfahrungen der Kommunen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Vorteile des Selbstbaus
  - Es zeigt sich eine hohe Zufriedenheit vieler Gemeinden mit diesem „Selbstbaumodell“. Diese ergibt sich vor allem aus der vollständigen Projektkontrolle und dem nachfolgenden Eigentum am fertigen Gebäude.
  - Mehrere Gemeinden weisen zudem darauf hin, dass sie Fehlplanungen und Verzögerungen auch dann politisch und planerisch ausbaden müssen, wenn sie nicht selbst Bauherrin sind. „Dann bauen wir doch lieber selbst.“
  - Als weiteres Argument für den Selbstbau wird angeführt, dass die Gemeinde bei Neubauten durch private Träger/innen deren Kosten durch die auf sie

- umlegbaren Kosten wie kalkulatorische Miete, Hausmeister oder Reparaturen über die Jahre den privaten Träger/innen sowieso refinanziert, ohne dass sie zwischenzeitlich oder am Ende eine Verfügungsgewalt über die Gebäude erhält.
- Die eigene Bauherrschaft sowie der anschließende Besitz des Gebäudes ermöglichen den Gemeinden zudem deutlich mehr Handlungsspielraum im Themenfeld „Mehrfachnutzung“, dem in Kapitel 6 dieses Leitfadens noch genauer nachgegangen wird. So können Konzepte der Mehrfachnutzung leichter von Anfang an berücksichtigt werden oder zu einem späteren Zeitpunkt durch die Kommune initiiert und vorangetrieben werden.
  - Auch eine spätere Umnutzung des Gebäudes ist von Anfang an leichter planbar, wenn die Gemeinde selbst als Bauherrin auftritt. So plant z.B. die Stadt Oranienburg eigene Kitaneubauten i.d.R. so, dass eine ganz- oder teilweise Umnutzung in eine Pflege- und Behinderteneinrichtung nach 20-30 Jahren möglich ist.
- Nachteile des Selbstbaus
    - Ein wesentlicher Nachteil des „Selbstbaus“ ist, dass entsprechende Neubaulprojekte sehr viel Personal in der eigenen Verwaltung binden – sofern die eigene Verwaltung überhaupt über entsprechend ausgebildetes Personal verfügt, das von anderen Aufgaben entbunden werden kann. Dies lässt für eine Reihe von Städten und Gemeinden Modelle, bei denen Kita- oder Wohnungsbau-träger/innen die Einrichtung bauen, attraktiver erscheinen.
    - Einige Gemeinden formulieren zudem die Einschätzung, dass ein Selbstbau durch die eigene Verwaltung zumeist länger dauert als der Bau einer Kita durch einen Kita- oder Wohnungsbau-träger. Demgegenüber stehen die o.g. Erfahrungen einzelner Gemeinden mit Projektverzögerungen bei privater Bauherrschaft, auf die sie kaum Einfluss nehmen können.
    - Darüber hinaus ist der – i.d.R. kreditfinanzierte – Investitionsmittelbedarf der Gemeinden bei einem Selbstbau höher als bei Modellen, in denen sie die von anderen fertig gestellten Einrichtungen anschließend mieten. Ist der Rahmen der möglichen oder gewollten Kreditaufnahme des Gesamthaushaltes erschöpft, wird die Finanzierung eines Selbstbaus schwierig. Wie ggf. Wohnungsbau-träger/innen an der Finanzierung – auch eines Selbstbaus der Gemeinde – beteiligt werden können, wird in Kapitel 5 beleuchtet.

Wie Abbildung 2-4 zeigt, werden für den Neubau von Kindertagesstätten im Umland neben dem Selbstbau auch noch eine Reihe weiterer Modelle angewendet. Am häufigsten sind dabei Modelle, bei denen ein/e Kitaträger/in die neue Einrichtung errichtet.

Viele Umlandgemeinden haben in der Vergangenheit sehr unterschiedliche Modelle genutzt und werden dies im Grundsatz auch in Zukunft tun. Einige Verwaltungen berichten, dass die Präferenz der Modelle auch „politisch wechselnd“ sei.

Zudem weisen einige Kommunen darauf hin, dass – nahezu unabhängig vom konkreten Modell – der Erfolg einer Zusammenarbeit mit Kita- und Wohnungsbau-träger/innen aus Sicht der Kommune sehr von den gewählten Partnern abhängig ist. So haben einzelne Gemeinden mit dem gleichen Modell aber unterschiedlichen Partner/innen sehr unterschiedliche Erfahrungen gemacht.

### *Berlin*

Die vorstehend für das Umland formulierten Vor- und Nachteile des Selbstbaus gelten grundsätzlich auch für Berlin und seine Bezirke. Wie Abbildung 2-4 zeigt, spielt der Selbstbau von Kindertagesstätten durch die Bezirke (bzw. deren Kita-Eigenbetriebe) eine eher untergeordnete Rolle.

Im Regelfall werden neu gebaute Kitas in Berlin durch Kita- oder Wohnungsbauträger/innen errichtet. Ein Neubau von Kitas findet in Berlin fast nur im Zusammenhang mit Neubauvorhaben des Wohnungsbaus statt. Dabei spielt das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eine wichtige Rolle, auf das in Kapitel 5 noch genauer eingegangen wird. Über dieses beteiligen sich die Wohnungsbauentwickler/innen an den Kosten der zusätzlich benötigten Kita- und Grundschulkapazitäten, in dem Sie diese entweder selbst herstellen oder über einen Finanzbedarf ablösen, mit dem der Bezirk – nicht selten über einen privaten Kitaträger – neue Kitas baut.

Seitens vieler Bezirke wird dabei klar präferiert, wenn die Wohnungsbauentwickler/innen die Kitas selbst errichten, d.h. nicht über einen Geldbetrag ablösen. So ist es für die Bezirke gar nicht so einfach, mit den erhaltenen Beträgen auch wirklich selbst Kitas zu bauen – u.a., weil ihnen die Grundstücke fehlen (vgl. Kapitel 4).

Bauen hingegen die Wohnungsbauträger/innen die Kitaräume, vermietet sie diese im Nachgang häufig an private Kitaträger/innen. Dabei legen die Bezirke den Kitaträger/innen nahe, sich mit den Wohnungsbauträger/innen auf die Vermietung eines Rohbaus zu einigen, dessen Endausbau die Kitaträger/innen selbst übernehmen. Dieses Vorgehen hat den Vorteil, dass die Kitaträger/innen i.d.R. günstigere Mieten aushandeln und für den Endausbau Fördermittel beim Land Berlin beantragen können.

Der Neubau von Kindertagesstätten findet in Berlin fast ausschließlich im Zusammenhang mit Wohnungsbauprojekten und Finanzierungen nach dem „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ statt. Ein selbstinitiiertes und -finanzierter Neubau von Kitas durch die Bezirke bzw. ihre Eigenbetriebe ist eher die Ausnahme.

Entsprechend positiv ist die Beurteilung des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durch die interviewten Bezirksverwaltungen. Als Schwierigkeit wird nur angemerkt, dass in diesem Verfahren wenig Einfluss auf die Qualität der Angebote von Seiten der Bezirke genommen werden kann. Andererseits gelänge der Ausbau so vergleichsweise schnell.

Relativierend ist darauf hinzuweisen, dass in Berlin die Mehrzahl der neuen Kindertagesstätten nicht durch einen Neubau von Einrichtungen, sondern in Bestandsgebäuden entsteht, in die sich die privaten Träger/innen einmieten oder in Einzelfällen auch einkaufen.

### ***Öffentliche Schulen***

Wie in Abbildung 2-4 gezeigt, ist beim Neubau von öffentlichen Schulen der kommunale Eigenbau sowohl in Berlin wie auch in den Umlandgemeinden das am häufigsten anzutreffende Modell. Zwar gibt es Beispiele für Projekte, bei denen ein privater Wohnungsbauentwickler eine Schule baut und diese anschließend an die Gemeinde oder den Bezirk vermietet. Diese sind jedoch eher selten.

### *Umlandgemeinden*

Wie bereits in Abschnitt 2.2 dargestellt, nutzen die Kommunen z.T. kommunale Wohnungsbaugesellschaften für den Neubau von Schulen.

Zudem habe einige Gemeinden gute Erfahrungen mit einer Gesamtvergabe von schulischen Baumaßnahmen gemacht. Auch dies kann den kommunalen Personalaufwand bei Schulneubauten reduzieren.

### *Berlin*

Berlin hat in den letzten Jahren seine jährlichen Ausgaben für den Schulneubau erheblich gesteigert. Zentrales Instrument ist die „Schulbauoffensive“ des Landes Berlin, in deren Rahmen bestehende Schulen saniert und neue Schulen gebaut werden. Wie in Abbildung 2-2 gezeigt, tritt dabei neben der Senatsverwaltung und den Bezirken auch die kommunale Wohnungsbau-gesellschaft HOWOGE als Bauherrin auf.

Sowohl im Umland wie auch in Berlin ist die Qualität der im kommunalen Selbstbau errichteten Schulen im Regelfall sehr gut. Allerdings sind die Realisierungszeiträume insbesondere in Berlin sehr lang. Selbst unter der Voraussetzung eines bestehenden Bebauungsplans und der gesicherten Finanzierung in der Investitionsplanung des Landes benötigen Partizipationsverfahren, Planungs- und Prüfverfahren einschließlich Errichtung etwa sieben Jahre. Bei Wohnungsneubauvorhaben läuft daher der Schulbau i.d.R. der Nachfrage in den neu errichteten Wohnungen zeitlich hinterher.

Im Gegensatz zu den Kitas, die von den Wohnungsbauentwickler/innen über das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ häufig selbst gebaut werden, werden die zusätzlich benötigten Schulplätze von diesen nicht errichtet, sondern stets in Geldbeträgen abgelöst. Diese Mittel fließen in die Finanzierung der vorstehenden Schulbauaktivitäten des Senats und der Bezirke, beschleunigen diese aber nicht.

Einer der Gründe für die langen Zeiträume ist das Wechselspiel der Verfahrensschritte zwischen dem Bezirk und der Senatsverwaltung, in dessen Rahmen die Planungen z.B. immer wieder zur Prüfung von den Bezirken an den Senat gehen. Im Rahmen der Interviews wurde daher vorgeschlagen, noch deutlich mehr auf Standardtypen für Schulbauten zu setzen. Solche sind bereits in Teilprogrammen der Schulbauoffensive im Einsatz. Standardtypen werden nur einmalig geprüft und können danach immer wieder für Schulneubauten in den einzelnen Bezirken verwendet werden.

## 3 Bedarfsabschätzung

### 3.1 Relevanz für die Gemeinden im KNF-Raum

Im Umland sind die Landkreise für die Kitabedarfs- und Schulentwicklungsplanung zuständig. Parallel dazu machen aber sehr viele Umlandgemeinden eine eigene Bedarfsplanung für ihre Kitas und Schulen, weil sie die kleinräumigen Veränderungen in ihrer Gemeinde – u.a. durch Neubaugebiete – i.d.R. besser kennen und die öffentliche Kritik an Infrastrukturdefiziten fast immer bei ihnen landen.<sup>1</sup>

In Berlin nehmen die Bezirke eine Bedarfsplanung für Kitas und Schulen vor, die in jeweils klar definierten Schritten mit den übergeordneten Planungen der Senatsverwaltung verzahnt ist.

Eine Bedarfsplanung meint

- eine Analyse der Nachfrageentwicklung,
- eine Formulierung von Annahmen zur zukünftigen Entwicklung,
- eine Bilanzierung der aktuellen Kapazitäten in den vorhandenen Einrichtungen (inkl. ggf. bereits absehbarer Veränderungen),
- einen Vergleich von Nachfrage und Angebot (Kapazitäten der Einrichtungen) sowie
- eine Ableitung von ggf. bestehenden Ausbaubedarfen.

Die überwiegende Mehrzahl der Gemeinden und Bezirke nimmt eine solche Bedarfsabschätzung selbst vor. Etwa ein Viertel dieser Gemeinden und Bezirke vergibt entsprechende Aufträge an Planungsbüros.<sup>2</sup>

Entsprechend benötigen die Verwaltungen verlässliche Methoden und Daten für eine Bedarfsplanung. Im Rahmen der Interviews beschrieb ein Umlandbürgermeister die Situation wie folgt:

„Frühere Abschätzungen auf Basis der Bevölkerungsprognosen waren zu fehleranfällig und haben zu Defiziten in der Infrastruktur geführt. Auch eine Bedarfsabschätzung durch ein externes Büro entsprach aufgrund schwer zu prognostizierender Sondereffekte (internationale Zuwanderung in die Region, Corona, Tesla-Ansiedlung, ...) relativ bald nicht mehr der Realentwicklung. Inzwischen nehmen wir daher eher eine eigene Abschätzung vor und schreiben diese regelmäßig fort.“

### 3.2 Bausteine der Bedarfsabschätzung

Ziel einer Bedarfsabschätzung ist die Prognose der zukünftigen Zahl der Nachfrager/innen nach einer bestimmten kommunalen Leistung, z.B. Krippenbetreuung, Grundschulunterricht oder nachmittäglicher Schulkindbetreuung.

Wie Abbildung 3-1 zeigt, ist eine solche Bedarfsprognose das Ergebnis einer Verknüpfung von drei Einzelprognosen:

- einer Einwohnerprognose,
- einer Prognose der Nachfragequote und
- einer Prognose der Nachfrage von außerhalb der Gemeinde oder des Bezirks

---

<sup>1</sup> Ergebnisse aus der KNF-Online-Befragung „Soziale Infrastrukturen“ 2021.

<sup>2</sup> Ebenfalls Ergebnisse der KNF-Online-Befragung „Soziale Infrastrukturen“ 2021.

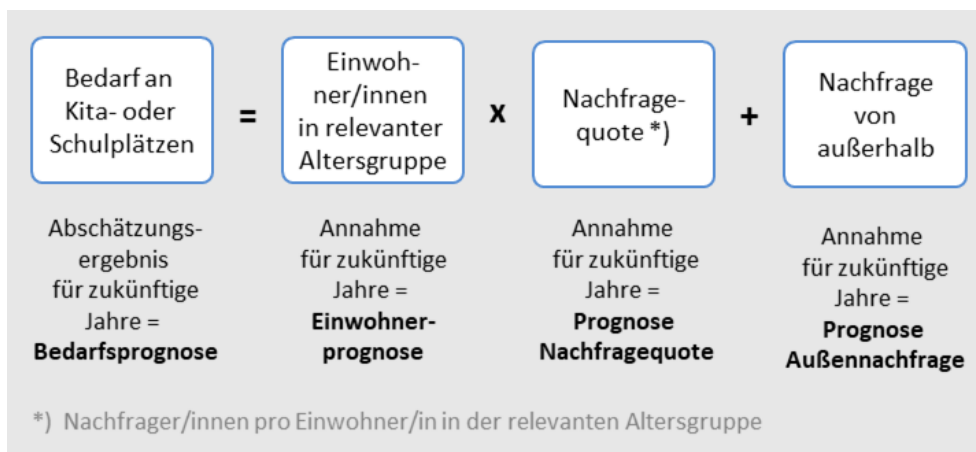


Abbildung 3-1

### **Einwohnerprognose**

Die Einwohnerprognose ist i.d.R. das schwächste Glied in der Kette aus Abbildung 3-1, weil sie zumeist den größten Prognoseunsicherheiten unterliegt. Aus diesem Grunde werden ihr nachstehend gleich drei Abschnitte dieses Kapitels gewidmet:

- Abschnitt 3.3 beschreibt die Vor- und Nachteile der verfügbaren bzw. selbst erarbeiteten Bevölkerungsprognosen.
- Abschnitt 3.4 erläutert die Grundzüge einer Einwohnerprognose und verdeutlicht einige grundsätzliche Schwachstellen von Einwohnerprognosen im Altersbereich der Kita- und Schulbedarfsplanung, deren Kenntnis für die Nutzung von Einwohnerprognosen für Bedarfsabschätzungen wichtig ist.
- Eine unzureichende Berücksichtigung von Wohnungsneubauvorhaben in der Gemeinde ist einer der häufigsten Gründe für Abweichungen zwischen Einwohnerprognosen und realer Einwohnerentwicklung. Abschnitt 3.5 geht daher noch einmal gezielt auf die Berücksichtigung des Wohnungsneubaus in Einwohnerprognosen ein.

### **Prognose der Nachfragequoten**

Nachfragequoten dienen der Umrechnung der Zahl der Einwohner/innen einer bestimmten Altersgruppe in die voraussichtliche Nachfrage nach einer bestimmten kommunalen Leistung.

Am Beispiel ausgedrückt: Mit wie viel Nachfrage nach Krippenbetreuung wäre zu rechnen, wenn eine Einwohnerprognose für das übernächste Jahr eine Einwohnerzahl von 120 unter-3-Jährigen prognostiziert? Beträgt die angesetzte Nachfragequote 50% (der unter 3-jährigen), so läge die prognostizierte Nachfrage nach Krippenbetreuung bei 60 Kindern.

Wie Nachfragequoten ermittelt und fortgeschrieben werden können, erläutert Abschnitt 3.7.

### **Prognose der Nachfrage von außerhalb der Gemeinde bzw. des Bezirks**

Viele Kitas und Schulen versorgen nicht nur Kinder und Jugendliche aus der eigenen Gemeinde, sondern betreuen auch eine Nachfrage aus den Nachbargemeinden.

Während die Anteile der Außennachfrage im Kita- und Grundschulbereich i.d.R. überschaubar ist, spielt die Außennachfrage insbesondere bei den weiterführenden Schulen eine große Rolle.

Diese Schulen sind im Umland jedoch i.d.R. in der Trägerschaft der Landkreise, so dass die Standortgemeinden für diese Schulen eher selten eigene Bedarfsprognosen aufstellen.<sup>3</sup>

Für Gemeinden, deren Nachbargemeinden oder -ortsteile keine eigene Kita haben, kann die Außennachfrage in bestimmten Einrichtungen gleichwohl eine wichtige Rolle spielen. Ähnliches gilt auch bei bestimmten räumlichen Konstellationen oder besonderen Qualitäten und Angeboten von Kitas oder Schulen. Auch Kitas im Umfeld großer Arbeitgeber haben u.U. eine größere Außennachfrage.

Die Außennachfrage ist auf mathematischem Wege kaum prognostizierbar. Zwar könnte man auch für die umliegenden Gemeinden eine Einwohnerprognose und eine Entwicklung der Nachfragequote unterstellen. Mit den realen Hintergründen, warum die betreffenden Einrichtungen von Eltern und Kindern von außerhalb der Gemeinde angewählt werden, haben diese Prognoseansätze i.d.R. aber wenig zu tun.

Aus diesem Grunde empfiehlt sich ein pragmatisches Vorgehen:

- Auswertung des Umfangs der Außennachfrage in den Einrichtungen innerhalb der eigenen Gemeinde
  - am besten für mehrere zurückliegende Jahre
  - durch Abfrage bei den Einrichtungen, falls die Informationen nicht – z.B. aus Abrechnungen für Ausgleichszahlungen<sup>4</sup> oder die ISBJ-Datenbank<sup>5</sup> – in der eigenen Verwaltung bereits vorliegen.
- Fortschreibung für die Zukunft anhand einfacher Annahmen:
  - „Gleicher Umfang auch in Zukunft“ (Standardannahme)
  - Erhöhung oder Verminderung nur, wenn hierfür Gründe einer voraussichtlichen Veränderung in Zukunft bekannt sind.

### 3.3 Verfügbare Einwohnerprognosen

Führt eine Gemeinde (oder ein beauftragtes Büro) eine Bedarfsprognose durch, so steht sie gemäß Abbildung 3-1 vor der Frage, welche Einwohnerprognose sie zur Grundlage ihrer Bedarfsprognose machen soll.

Grundsätzlich hat jede Umlandgemeinde dabei drei Möglichkeiten:

- Sie kann die amtliche Einwohnerprognose verwenden.
- Sie kann sich durch ein Planungsbüro – entweder als Teil der Bedarfsprognose oder als eigenständiger Auftrag – eine eigene Einwohnerprognose errechnen lassen.
- Sie kann selbst eine Prognose erarbeiten.

Bei den Berliner Bezirken ist die Wahlfreiheit etwas eingeschränkt, da sie i.d.R. an die stadtweite Prognose des Senats gebunden sind.

#### ***Amtliche Einwohnerprognose***

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg sowie das Landesamt für Bauen und Verkehr erarbeiten in regelmäßigen Abständen eine Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg und

---

<sup>3</sup> Einzelne Standortgemeinden weiterführender Schulen formulieren gleichwohl die Sorge, dass eine zunehmende Nachfrage von außerhalb (z.B. aufgrund vermehrter Bautätigkeit in den Nachbargemeinden ohne weiterführende Schule) dazu führt, dass die Versorgung der eigenen Schüler/innen mit weiterführenden Schulen leidet.

<sup>4</sup> Z.B. „Fremdkinderberechnungen“ oder Schulkostenausgleich.

<sup>5</sup> Integrierte Software der Berliner Jugendhilfe (ISBJ).

stellen die Ergebnisse auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte, manchmal auch auf Ebene der Ämter und amtsfreien Gemeinden zur Verfügung.

Für Berlin erarbeitet die Senatsverwaltung etwa einmal pro Legislaturperiode eine Bevölkerungsprognose. In das recht gut eingespielte Verfahren der Prognoseerarbeitung sind auch die Bezirke eingebunden. Die Berliner Prognose wird relativ kleinteilig, u.a. für die 60 Berliner Prognoseräume veröffentlicht.

Die wesentlichen Vorteile der Verwendung dieser amtlichen Einwohnerprognosen liegen darin, dass

- sie bereits vorliegen und
- ihre Verwendung gegenüber politischen Gremien und Externen (z.B. Wohnungsbauvorhabenträger/innen<sup>6</sup>) i.d.R. weniger begründet werden muss als eine eigene Prognose. Für die Berliner Bezirke ist die Nutzung der Senatsprognose i.d.R. verpflichtend.

Die Nutzung der amtlichen Einwohnerprognose hat aber auch Nachteile.

- Je nach Zeitpunkt der Anwendung kann die amtliche Prognose schon einige Jahre alt sein. Dies gilt umso mehr, als eine in einem bestimmten Jahr veröffentlichte Prognose i.d.R. auf Basis von Realdaten errechnet wurde, die aufgrund der Datenverfügbarkeit zu Beginn der Prognoseerarbeitung oft noch einmal zwei bis drei Jahre älter sind.
- Der wesentlichste Nachteil der Nutzung der amtlichen Prognose für eine kommunale Bedarfsprognose ist die i.d.R. sehr eingeschränkte Kleinräumigkeit. So liegen die Daten oft nicht für die eigene Gemeinde, sondern nur für eine größere Raumeinheit (Amt, Landkreis) vor. Vor allem aber sind in die amtlichen Prognosen i.d.R. keine kleinräumigen Informationen über die Neubautätigkeit in den einzelnen Gemeinden eingeflossen. Gerade in Zeiten intensiver Bautätigkeit können die Annahmen der amtlichen Einwohnerprognose die reale Entwicklung in den einzelnen Gemeinden nur eingeschränkt abbilden.<sup>7</sup>

Während die beiden vorstehenden Nachteile vor allem die Situation im Brandenburger Umland beschreiben, berichten aber auch die Berliner Bezirke von Schwierigkeiten bei der Anwendung der landesweiten Einwohnerprognose des Senats für die eigene Bedarfsplanung: „Die tatsächliche Einwohnerentwicklung in unserem Bezirk ist in den letzten Jahren teilweise enorm von der (mittlerweile aktualisierten) amtlichen Bevölkerungsprognose abgewichen.“ berichtete ein Bezirksmitarbeiter im Rahmen der Interviews.

Als eine der Gründe vermutete er die Abbildung des Umzugsverhaltens. So werde ein Zuwachs der Kinderzahlen vor allem in den Stadtteilen prognostiziert, in denen viele junge Familien leben und aktuell viele Kinder geboren werden. Dabei werde nur bedingt abgebildet, dass diese Haushalte anschließend größere Wohnungen suchen, die sie aktuell eher in den Randbezirken finden, wo eine im Mittel ältere Bestandsbevölkerung dazu führe, dass häufiger große Wohnungen durch Versterben und Umzug frei werden.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Z.B., wenn aus der Bedarfsabschätzung auch die Kostenbeteiligung von Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus an den kommunalen Aus- und Neubaukosten von Einrichtungen abgeleitet wird. Vgl. hierzu Kapitel 5.

<sup>7</sup> Das Problem ist methodisch kaum zu lösen, da keine verlässliche und flächendeckende Datenquelle zur voraussichtlichen Bautätigkeit in den Gemeinden vorliegt, die in eine landes- oder kreisweite Prognose einfließen könnte. Eine solche Quelle wäre auch kaum zu schaffen, da es ja schon den einzelnen Gemeinden schwerfällt, eine fundierte Annahme zur Wohnungsbautätigkeit in der eigenen Gemeinde zu treffen, die über mehr als drei Jahre in die Zukunft schaut.

<sup>8</sup> Vgl. den in Abschnitt 3.6 beschriebenen Generationenwechsel im Siedlungsbestand.

Passend dazu berichtete eine Vertreterin eines Bezirks am Berliner Stadtrand, dass die eigene Kitabedarfsprognose zeitweise in mehreren Varianten vorangetrieben wurde, von denen sich nur eine auf die Einwohnerprognose des Senats bezog.<sup>9</sup>

### ***Prognose durch ein externes Büro***

Entscheidet sich eine Gemeinde aus den vorstehend genannten Gründen die amtliche Prognose nicht zu verwenden, steht sie vor der Frage, ob die eigene Prognose selbst berechnet oder ein externes Büro damit beauftragt.

Die Beauftragung eines Büros hat die folgenden Vorteile:

- Gemeindespezifische Entwicklungstrends zum Zeitpunkt des Gutachtens können deutlich besser als in der amtlichen Prognose abgebildet werden.
- Der voraussichtliche Wohnungsbau zum Zeitpunkt des Gutachtens kann ebenfalls deutlich besser als in der amtlichen Prognose abgebildet werden (wo er i.d.R. gar nicht explizit berücksichtigt werden kann.)
- Die prognostische Expertise des externen Büros kann genutzt werden und muss nicht in der eigenen Verwaltung geschaffen werden.

Gleichwohl gibt es auch dabei Nachteile:

- Die Prognose kann trotz der Expertise fehleranfällig sein, z.B. weil wichtige externe Faktoren (internationale Zuwanderung, Corona, große Ansiedlungen, ...) nicht vorhergesagt werden können.
- Die erarbeitete Prognose ist eine einmalige Aussage. Ändern sich in der Folge wesentliche Einflussfaktoren (wie die vorstehend genannten externen Faktoren, aber auch eigene Planungsentscheidungen und Anpassungsbedarfe der Gemeinde), so ist deren Berücksichtigung in einer Fortschreibung i.d.R. nur über einen Aktualisierungsauftrag möglich.

### ***Eigene Prognose (mit kontinuierlichem Monitoring)***

Einwohnerprognosen sind keine Raketenwissenschaft. Es ist somit durchaus möglich, dass sich einzelne Verwaltungsmitarbeiter/innen ein ausreichendes methodisches Grundwissen aneignen, um eine eigene Prognose zu berechnen.<sup>10</sup> Wichtige Kennwerte wie Geburten- und Sterberaten können dabei aus vorliegenden Landesprognosen übernommen werden. Zur Berücksichtigung des Wohnungsneubaus können z.B. die Hinweise aus Abschnitt 3.5 genutzt werden.

Vorstehendes gilt umso mehr, da für eine Bedarfsprognose im Kita- und Schulbereich ja gar keine vollständige Einwohnerprognose (über alle Jahrgänge) gebraucht wird. Es reicht – je nach eigenem Anwendungsfall – eine Vorausschätzung einer Einwohnerentwicklung in den Altersjahren 0 bis unter 6 oder 7 (Kita), 12 oder 13 (Grundschule) und 18 oder 20 (weiterführende Schulen). Wie Abschnitt 3.4 noch genauer beleuchtet, sind die prognostischen Möglichkeiten in den jungen Jahrgängen methodisch sowieso eingeschränkt.

Der wesentliche Vorteil einer eigenen Prognose liegt jedoch nicht darin, dass diese ggf. treffsicherer ist als die eines beauftragten Büros. Vielmehr liegt der Vorteil in der eigenen Kompetenz der kontinuierlichen Fortschreibung. Koppelt die Gemeinde ihre Prognose an ein

---

<sup>9</sup> Dass die Senatsverwaltung auf eine einheitliche Verwendung der vorliegenden Einwohnerprognose drängt, ist mit Blick auf die Konsistenz des Vorgehens der Berliner Verwaltung grundsätzlich nachvollziehbar und sollte auch nicht in Frage gestellt werden. Die Herausforderung liegt im konsistenten Umgang mit offensichtlichen oder absehbaren Abweichungen der Realentwicklung in den einzelnen Bezirken und Stadtteilen.

<sup>10</sup> Vgl. auch Abschnitt 3.4.

kontinuierliches Monitoring der Einwohnerentwicklung, so hat sich die Möglichkeit, die eigene Prognose kontinuierlich an die reale Entwicklung anzupassen.

Der wesentliche Nachteil einer eigenen Prognose liegt in deren Aufwand. Ob es für eine kommunale Verwaltung sinnvoll und leistbar ist, eine/n Mitarbeiter/in mit dieser Aufgabe zu betrauen und die entsprechende Arbeitszeit für methodische Einarbeitung, Prognoseaufbau und -anwendung sowie Monitoring freizuschaukeln, muss jede Verwaltung für sich selbst entscheiden.

Möglich ist auch eine Kopplung mit einer externen Beauftragung. Dabei erstellt ein externes Büro eine initiale Einwohnerprognose, die anschließend von der Gemeinde anhand der Realentwicklung sowie sich abzeichnender Wohnungsneubauvorhaben kontinuierlich fortgeschrieben wird. Auch ein solches Vorgehen setzt jedoch ein gewisses Maß an prognostischem Grundwissen bei dem/der betreuenden Verwaltungsmitarbeiter/in voraus. Zudem sollte die Beauftragung des Büros die Aufbereitung der Ergebnisse in einer Excel-Anwendung o.ä. zum expliziten Zweck der eigenen Fortschreibung beinhalten.

### 3.4 Jüngste Jahrgänge = Schwachstelle jeder Einwohnerprognose

Bedarfsprognosen für Kita und (Grund-)Schule brauchen vor allem Aussagen zur voraussichtlichen Entwicklung der Altersjahrgänge „unter 3“, „unter 6“ und „unter 12“. Genau in diesen Jahrgängen sind allen Prognosen am aussageschwächsten. Dies hat zwei methodische Gründe.

Zum einen sind die genannten Jahrgänge am stärksten vom Wohnungsneubau-bedingten Umzugsverhalten der (jungen) Haushalte betroffen. Entsprechend hängt die Prognosequalität maßgeblich von der Fähigkeit des/der Prognoseverfasser/in ab, den Wohnungsneubau in der Gemeinde vorherzusagen. Ansätze hierzu liefert der nachfolgende Abschnitt 3.5.

Zum anderen besteht ein noch viel relevanteres und leider nicht zu lösendes Methodikproblem: Je weiter man in die Zukunft schaut, desto höher ist der Anteil der Kinder, die zum Zeitpunkt der Prognoseerstellung noch nicht geboren ist.

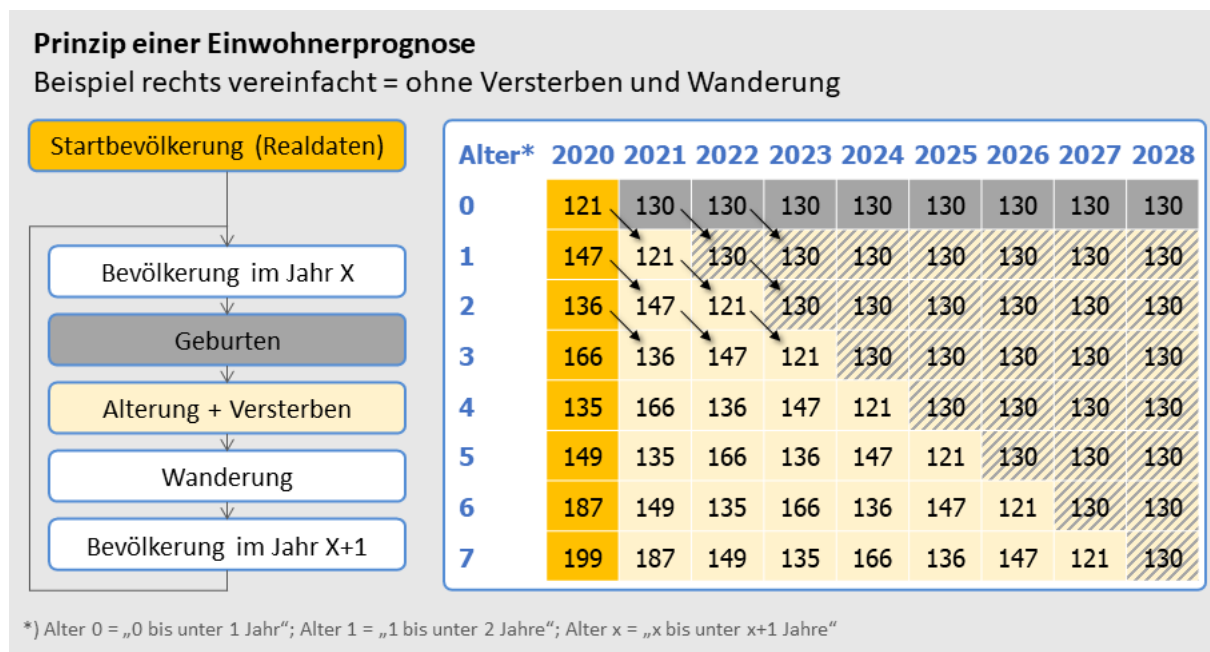


Abbildung 3-2

Den Hintergrund dieser Problematik veranschaulicht Abbildung 3-2. Das Grundkonzept der meisten Bevölkerungsprognosen besteht aus der im linken Teil der Abbildung gezeigten Iteration. Ausgehend von einer Bestandsbevölkerung (i.d.R. am Ende des letzten Jahres) durchläuft die Prognoseberechnung für jedes Prognosejahr die drei Schritte „Geburten“, „Alterung und Versterben“ und „Wanderung“, um aus der Bevölkerung eines Jahres X die Bevölkerung des Folgejahres X+1 zu machen. Diese bildet dann im nächsten Durchlauf die neue Ausgangsbevölkerung. Ist der Prognosehorizont, also das letzte Jahr des Prognosezeitraums, erreicht stoppt die Berechnung. Bei der Prognoseberechnung wird zwischen den Geschlechtern sowie ggf. weiteren Eigenschaften der Einwohner/innen unterschieden.

In den drei genannten Schritten werden – etwas vereinfacht – die folgenden Berechnungen vorgenommen:

### **Geburten**

Die Zahl der 0-Jährigen, also den unter 1-Jährigen kann nicht wie alle anderen Jahrgänge durch eine einfache Alterungsannahme (siehe nachstehenden Abschnitt) aus der Altersverteilung des Vorjahres geschätzt werden, da diese Kinder im Vorjahr noch nicht geboren waren. Sie kommen vielmehr erst im Laufe des gerade betrachteten Prognosejahres zur Welt. Die Schätzung der Anzahl dieser Geburten im Prognosejahr obliegt daher einem gesonderten, in Abbildung 3-2 grau dargestellten Prognoseschritt.

Die Zahl der Geburten wird üblicherweise aus der Altersverteilung der Frauen im gebärfähigen Alter im Vorjahr und der aus landesweiten Statistiken entnommenen Häufigkeit von Geburten in Abhängigkeit des Alters der Mutter abgeleitet. Die Zahl der – nach Geburtenhäufigkeit gewichteten – Frauen im gebärfähigen Alter ändert sich in der Prognoseberechnung von Jahr zu Jahr allerdings i.d.R. relativ langsam.

Diese nur langsame Veränderung der potenziellen Mütter (multipliziert mit i.d.R. konstanten Geburtenquoten) führt dazu, dass die berechneten Geburten in allen Prognosejahren meist sehr nahe beieinander liegen. Die Beispielrechnung in Abbildung 3-2 überspitzt diesen Effekt etwas und setzt in allen Prognosejahren die gleiche Anzahl an Geburten an. In einer realen Prognose würde der Wert von 130 am Anfang des Prognosezeitraums vermutlich kontinuierlich auf einen Wert zwischen 125 und 135 sinken oder ansteigen.

Kurz zusammengefasst kann man also sagen: Einwohnerprognosen erzeugen für jedes Prognosejahr fast immer die gleiche Anzahl an Geburten.

Im Sinne eines mathematischen Erwartungswertes ist dies korrekt. Praktiker/innen der Kita- und Schulplanung insbesondere in kleineren Gemeinden und Städten wissen aber, wie stark die Geburten um diesen Erwartungswert in der Realität von Jahr zu Jahr schwanken können. Diese reale Schwankung ist aber nicht prognostizierbar.

### **Alterung und Versterben**

Für alle anderen Jahrgänge wird die Zahl der Einwohner/innen eines Altersjahrgang im Jahr X+1 mit dem gelb unterlegten Schritt „Alterung und Versterben“ auf die Zahl der Einwohner/innen des ein Jahr jüngeren Altersjahrgangs im Jahr davor (X) gesetzt. Gab es im Jahr X 80 5-Jährige, so wird die Zahl der 6-Jährigen im Jahr X+1 (zunächst) ebenfalls auf 80 gesetzt.

Üblicherweise wird an dieser Stelle gleich auch noch die Sterblichkeit berücksichtigt. So lässt sich aus Sterbetafeln entnehmen, welcher Prozentsatz der 6-Jährigen das 7. Lebensjahr erreicht. Da die Kinder- und Jugendsterblichkeit in Deutschland glücklicherweise sehr gering ist, spielt dieser Effekt für die für eine Kita- oder Schulbedarfsabschätzung relevanten Altersjahrgängen kaum eine Rolle.

Die Beispielberechnung auf der rechten Seite der Abbildung 3-2 klammert daher die (wenigen, d.h. im Nachkommabereich zu verortenden) Sterbefälle aus. Dies führt dazu, dass in der Beispielrechnung die Zahl der Einwohner/innen eines Altersjahrgangs in einem Jahr immer genau der Zahl der Einwohner/innen im Vorjahr entspricht, die ein Jahr jünger ist.<sup>11</sup>

Wanderungen (also Zu- und Fortzüge) werden erst im übernächsten Schritt berücksichtigt.

### ***Wanderung***

Der Prognoseschritt „Wanderungen“ bildet die Zu- und Fortzüge in bzw. aus der Gemeinde ab. Idealerweise wird dabei zwischen unterschiedlichen Altersgruppen, ggf. auch zwischen Geschlechtern und anderen Merkmalen unterschieden.

Es gibt zwei Typen von Wanderungen: Wanderungen aufgrund von Neubauvorhaben und Wanderungen innerhalb des Siedlungsbestandes. In vielen Prognosen wird zwischen diesen beiden Wandertypen nicht unterschieden. Dies gilt insbesondere dann, wenn keine Informationen über den Umfang des Wohnungsneubaus in den betrachteten Gemeinden vorliegen. Letzteres ist bei fast allen landes- oder landkreisweiten Prognosen der Fall. Bei den Wanderungen aufgrund von Neubauvorhaben haben kommunale Prognosen daher die Möglichkeit, deutlich genauer zu werden. Weitere Hinweise hierzu finden sich im nachfolgenden Abschnitt 3.5.

Werden die Wohnungsneubau-bedingten Wanderungen nicht gesondert berücksichtigt, werden die Zu- und Fortzüge in bzw. aus den prognostizierten Gemeinden üblicherweise über Wanderungsquoten abgebildet. Dabei wird das Wanderungssaldo einer bestimmten Altersgruppe (z.B. der unter 18-Jährigen) ins Verhältnis zur Anzahl der Einwohner/innen dieser Altersgruppe gesetzt und diese positive (= mehr Zu- als Fortzüge) oder negative (mehr Fort- als Zuzüge) Quote über den gesamten Prognosezeitraum angesetzt. Alternativ werden manchmal auch die Absolutwerte der Wanderungsgewinne und -verluste nach Altersgruppe für jedes Prognosejahr angesetzt.

Egal, welcher dieser beiden Ansätze gewählt wird: Solange die Wohnungsneubau-bedingten Wanderungen nicht gesondert betrachtet werden, werden in den meisten Prognosen jedes Jahr identische oder – aufgrund der konstanten Quoten – relativ ähnliche altersspezifische Wanderungsgewinne oder -verluste pro Jahr angesetzt.

### ***Ergebnis: Eine geringe Aussagekraft der jüngsten Jahrgänge in der Prognose ...***

Die Beispielrechnung in Abbildung 3-2 (rechts) lässt daher aus Vereinfachungsgründen die Wanderungseffekte einmal außen vor.

Dies führt dazu, dass ab dem zweiten Prognosejahr die (annähernd) konstanten Geburten über den Modellschritt „Alterung und Versterben“ schrittweise in die älteren Jahrgänge übertragen werden. Schon nach wenigen Jahren besteht somit die Einwohnerprognose in den für die Kita- und Grundschulplanung relevanten Altersgruppen nur noch aus der (annähernd konstanten) Geburtenannahme. Dies gilt

- für den Krippenbereich (U3) bereits ab dem dritten Prognosejahr und
- für den Elementarbereich (Ü3) bereits ab dem sechsten Prognosejahr.

Wie erwähnt ist in die Beispielrechnung in Abbildung 3-2 ein bisschen vereinfacht. Aber selbst, wenn man diese Vereinfachungen wieder herausnimmt, so bleibt das Grundproblem bestehen:

---

<sup>11</sup> In Abbildung 3-2 wird dies exemplarisch für einige Zellen oben links durch Pfeile symbolisiert.

- Versterben: Werden die – zum Glück sehr geringen – Sterberaten in den dargestellten Altersjahrgängen berücksichtigt, würden sich die dargestellten Werte im Nachkommastellenbereich verändern. Die Effekte wären bei einer auf Ganzzahlen gerundeten Ergebnisdarstellung vermutlich noch nicht einmal sichtbar.
- Wanderung: Werden die Zu- und Fortzüge in bzw. aus der Gemeinde – wie in den meisten regionalen oder landesweiten Prognosen – über Wanderungsquoten oder die Fortschreibung der absoluten Wanderungssalden abgebildet, so werden den einzelnen Altersjahren der Beispielrechnung in Abbildung 3-2 jedes Jahr ein paar Einwohner hinzuzählt (Wanderungsgewinn) oder abgezogen (Wanderungsverlust). Damit entspricht die Zahl der Einwohner/innen im Alter X nicht mehr genau der Anzahl der Einwohner/innen im Vorjahr im Alter X-1. Da dem gleichen Altersjahrgang aber jedes Jahr der (fast) gleiche Wanderungsgewinn bzw. -verlust zugerechnet wird, bleibt es dabei, dass die prognostizierte Zahl der Kinder eines Altersjahrgangs annähernd konstant ist, sobald sie den in Abbildung 3-2 schraffiert dargestellten Bereich erreicht hat.

Kita- und Schulentwicklungsplaner/innen sind aus diesen methodischen Gründen regelmäßig mit Prognosen konfrontiert, die ab einem – je nach Altersgruppe ggf. relativ frühen Prognosejahr – auf für die Anwender/innen „unerklärliche“ Weise von einer dynamischen Entwicklung in einen (fast) konstanten Wert übergeht (Abbildung 3-3).

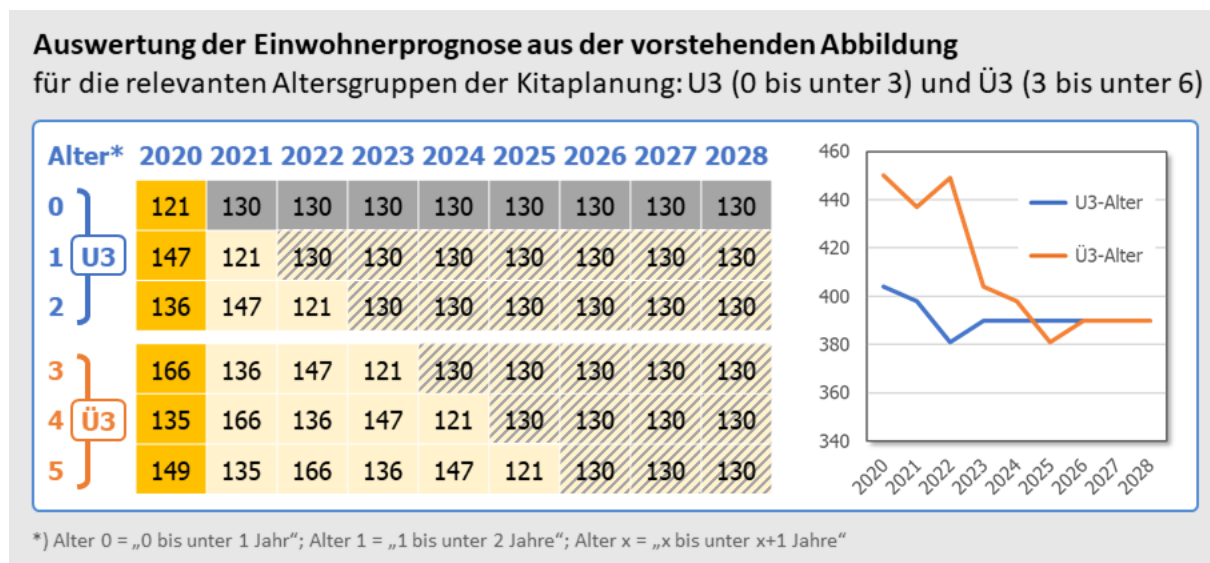


Abbildung 3-3

Die Aussagekraft von Einwohnerprognosen ist bei den jüngeren Jahrgängen somit sehr eingeschränkt.

**... trifft auf eine sehr kurze Vorwarnzeit der Kommunen**

Diese strukturell geringe Aussagekraft der Einwohnerprognosen in den Kita-Jahrgängen stellt die Gemeinden vor eine Herausforderung, denn ihr steht eine sehr geringe Vorwarnzeit der Kommunen bei Prognoseabweichungen gegenüber. Bereits wenige Monate nach der Geburt bemühen sich viele Eltern um einen Krippenplatz, der häufig etwa ab dem ersten Geburtstag in Anspruch genommen wird.

### **Lösungsansatz: Monitoring + jährliche Prognosefortschreibung + Berücksichtigung Wohnungsneubau**

Wie vorstehend beschrieben, beruht die Schwäche der Prognosen in den jungen Jahrgängen auf dem methodisch-strukturellen Problem der „noch nicht geborenen Kinder“, das nicht durch eine „bessere Prognose“ gelöst werden kann.

Ein Lösungsansatz für die kommunale Kita- und Schulbedarfsplanung kann hingegen aus einer Kombination der folgenden drei Komponenten bestehen:

- Initiale Einwohnerprognose mit expliziter Berücksichtigung des voraussichtlichen Wohnungsneubau<sup>12</sup>
- Kontinuierliches Monitoring der realen Einwohnerentwicklung, insbesondere
  - der Geburten
  - des Zu- und Fortzugs von Kindern
- Jährliche Fortschreibung der Prognose (zumindest im Altersspektrum unter 18 Jahre) unter Berücksichtigung
  - der realen Geburten im letzten Jahr
  - der realen Zu- und Fortzüge im letzten Jahr
  - aktualisierter Annahmen zum Wohnungsneubau in den kommenden Jahren

Dieses Vorgehen findet sich – in unterschiedlicher Detailtiefe – bereits in einzelnen Kommunen des KNF-Raums. Einige Kommunen gehen sogar über eine jährliche Aktualisierung hinaus. Aufgrund der dynamischen Entwicklung nimmt z.B. die Gemeinde Schönefeld aktuell vierteljährliche Aktualisierungen vor.

Kommunen, die sich für ein solches Vorgehen interessieren, können überlegen, in welchem Umfang sie dafür externe Unterstützung in Anspruch nehmen wollen. Denkbare Modelle sind u.a.

- Die Gemeinde erarbeitet alles selbst.
- Ein externes Büro erarbeitet eine Initialprognose. Die Gemeinde entwickelt sich selbst ein Verfahren zu dessen Fortschreibung.
- Ein externes Büro erarbeitet neben einer Initialprognose auch ein Rechenmodell („Excel“), mit dem die Gemeinde die Prognose wie vorstehend beschrieben fortschreiben kann.
- Ein externes Büro erarbeitet eine Initialprognose und schreibt diese, z.B. über einen Rahmenvertrag, jährlich auf Basis gemeinsam standardisierter und von der Gemeinde zugearbeiteter Eingangsdaten (Geburten, Wanderungen, Wohnungsneubau) fort.

## **3.5 Berücksichtigung des Wohnungsneubaus in einer Einwohnerprognose**

Die Abschätzung der jährlich im Saldo zu- oder fortziehenden Kinder und Jugendlichen im Kita- und Schulalter kann in einer kommunalen Prognose deutlich verbessert werden, wenn der Umfang des Wohnungsneubaus unmittelbar berücksichtigt wird.

In diesem Fall wird das Wanderungssaldo in einen Neubau-induziertes Wanderungssaldo und ein sonstiges Wanderungssaldo aufgespalten (Abbildung 3-4, oben).

---

<sup>12</sup> Vgl. den nachstehenden Abschnitt 3.5.

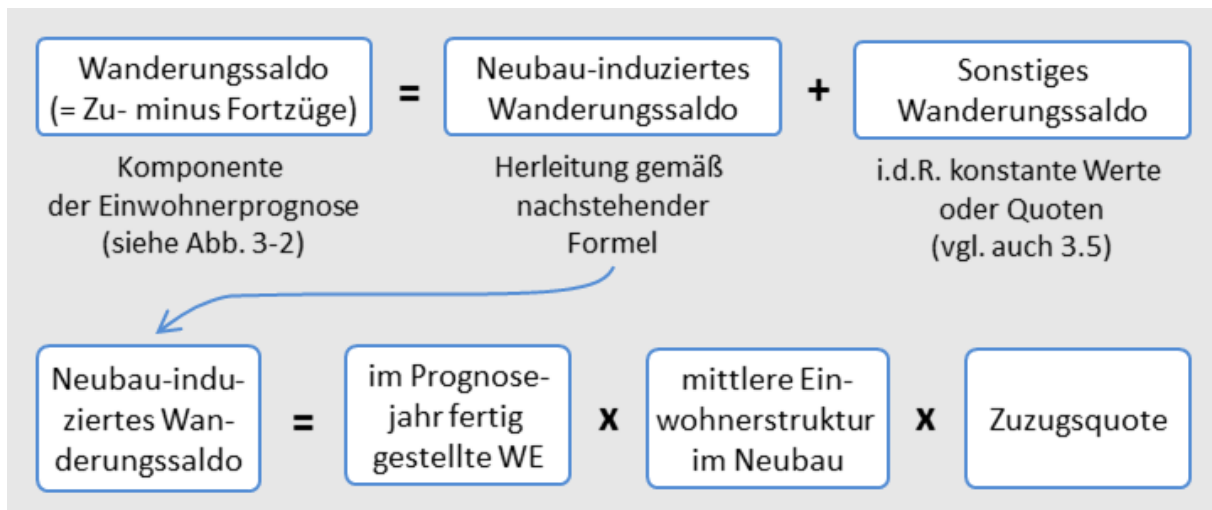


Abbildung 3-4

Die beiden Komponenten lassen sich wie folgt abschätzen.

### **Neubau-induziertes Wanderungssaldo**

Das Neubau-induzierte Wanderungssaldo kann durch eine Multiplikation der in den einzelnen Prognosejahren voraussichtlich fertig gestellten und erstbezogenen Wohnungen mit einer mittleren Einwohnerstruktur in Neubauvorhaben abgeschätzt werden. Zusätzlich kann eine Zuzugsquote berücksichtigt werden.

#### *Im Prognosejahr fertig gestellte Wohneinheiten (WE)*

Die Zahl der in den einzelnen Prognosejahren voraussichtlich fertig gestellten Wohnungen kann aus einer Zusammenstellung der in Umsetzung befindlichen Neubauvorhaben sowie der rechtskräftigen, im Verfahren bzw. in der Vordiskussion befindlichen Bebauungspläne abgeschätzt werden. Zudem sollte eine – ggf. pauschale – „sonstige Bautätigkeit“ für Einzelprojekte auf unbebauten §34-Flächen sowie für Nachverdichtungen berücksichtigt werden.<sup>13</sup>

Auch wenn nicht für alle Projekte bis ins letzte Detail bekannt ist, wann wie viele Wohnungen voraussichtlich fertig werden, kann i.d.R. über plausible Annahmen ein recht belastbares Gesamtbild erzeugt werden. Sofern die Gemeinde das vorstehend skizzierte Monitoring-Modell verfolgt, können die Annahmen zudem Jahr für Jahr fortgeschrieben und verbessert werden.<sup>14</sup>

Bei der Zusammenstellung der voraussichtlichen Baufertigstellungen sollte zwischen Wohnungen im individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser) und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unterschieden werden.

#### *Mittlere Einwohnerstruktur im Neubau (= Einwohner bzw. Kinder pro WE)*

Sofern eine Gemeinde nicht über eigene fundierte Kennwerte verfügt, kann sie für die Berechnung aus Abbildung 3-4 die Kennwerte aus Abbildung 3-5 nutzen.

<sup>13</sup> Um die „sonstige Bautätigkeit“ genauer zu quantifizieren, kann eine Gemeinde zurückliegende Baugenehmigungen danach auswerten, ob deren Adressen innerhalb damals aktueller Bebauungspläne lagen oder im sonstigen Siedlungsraum liegen. Letztere Fälle entsprechen der „sonstigen Bautätigkeit“. Über die elektronischen Bauakten haben die Kommunen Einblick in die Baugenehmigungen des Landkreises.

<sup>14</sup> Auch hierbei kann ein Monitoring der Baugenehmigungen über die elektronischen Bauakten des Landkreises hilfreich sein.

Diese Kennwerte wurde im Zuge der Erarbeitung dieser Arbeitshilfe aus einer Querauswertung unterschiedlicher Datenquellen<sup>15</sup> hergeleitet. In diese Querauswertung sind u.a. das Neubaumonitoring 2020 der Senatsverwaltung Berlin sowie das Ergebnis einer Abfrage zu Einwohnerdaten von aktuellen Neubauprojekten in den KNF-Umlandgemeinden eingeflossen.

Allen KNF-Gemeinden, die hierzu Daten zugelifert haben, sei an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich gedankt!

Orientierungswerte: Mittlere Einwohnerstruktur im Wohnungsneubau										
Anzahl Jahrgänge	kurz nach dem Erstbezug			5 Jahre später			10 Jahre später			
	Bewohner/in- nen pro Wohn- einheit	Anteil an Be- woh- ner/in- nen	Anteil pro Jahr- gang	Bewoh- ner/in- nen pro Wohn- einheit	Anteil an Be- woh- ner/in- nen	Anteil pro Jahr- gang	Bewoh- ner/in- nen pro Wohn- einheit	Anteil an Be- woh- ner/in- nen	Anteil pro Jahr- gang	
<b>Individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser)</b>										
insgesamt		3,09	100%		3,17	100%		3,14	100%	
unter 6 Jahre	6	0,60	19%	3,2%	0,53	17%	2,8%	0,36	11%	1,9%
6 bis unter 12 Jahre	6	0,36	12%	2,0%	0,41	13%	2,1%	0,43	14%	2,3%
12 bis unter 16 Jahre	4	0,09	3%	0,8%	0,14	5%	1,1%	0,20	6%	1,6%
<b>Mehrfamilienhäuser / Geschosswohnungsbau</b>										
insgesamt		1,90	100%		2,00	100%		2,01	100%	
unter 6 Jahre	6	0,34	11%	1,9%	0,33	10%	1,7%	0,24	8%	1,3%
6 bis unter 12 Jahre	6	0,16	5%	0,9%	0,29	9%	1,5%	0,28	9%	1,5%
12 bis unter 16 Jahre	4	0,07	2%	0,6%	0,10	3%	0,8%	0,13	4%	1,0%
Quelle:	Querauswertung des Büros Gertz Gutsche Rümenapp, Hamburg/Berlin der folgenden empirischen Datenquellen zur Einwohnerstruktur in neu gebauten Wohnungen: Neubaumonitoring 2020 der Senatsverwaltung Berlin, Auswertung von ca. 1.600 WE in neuen Baugebieten in KNF-Umlandgemeinden zum 31.12.2021 sowie Vorjahren, Zensus 2011, Einkommens- und Verbrauchsstatistik, Mikrozensus									

Abbildung 3-5

Die Orientierungswerte aus Abbildung 3-5 liegen z.T. deutlich über den Berechnungsansätzen des Berliner Baulandmodells<sup>16</sup> sowie den Ansätzen in einigen Folgekostenrichtlinien von Städten und Gemeinden im Brandenburger Umland. Wie u.a. das Berliner Neubaumonitoring und die Auswertung der aktuellen Neubauprojekte im Umland zeigt, entsprechen diese Werte aber im Mittel dem realen Bezug von Neubauwohnungen. Dass u.a. in Berliner Baulandmodell gegenüber den Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus geringere Werte angesetzt werden, ist das Ergebnis einer großräumigeren Gesamteinschätzung der Bedarfe durch die Senatsverwaltung.

Bezüglich des allgemeinen Wohnungsbaus haben mehrere Gemeinden im Rahmen der Interviews von der Tendenz berichtet, dass in den letzten Jahren „immer größere Haushalte in

<sup>15</sup> Vgl. die Quellenangabe in Abbildung 3-5.

<sup>16</sup> Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung. Vgl. das Berechnungstool unter <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/> sowie die weitergehenden Erläuterungen in Kapitel 5.

immer kleinere Wohnungen“ gezogen sind. Als Grund wird der enge Wohnungsmarkt im Großraum Berlin vermutet. Mit den Kennwerten in Abbildung 3-5 wurde versucht einen möglichst aktuellen Zustand zu erfassen. Gleichwohl wird jedes konkrete Neubauvorhaben in einem gewissen Rahmen von den gemittelten Kennwerten abweichen.

Dies gilt insbesondere bei Wohnungsbauprojekten für besondere Zielgruppen, für die die vorstehenden Kennwerte ggf. anzupassen sind. So ziehen in Wohnungsvorhaben mit dem expliziten Vermarktungsziel „Senioren“ oder „Auszubildende“ ggf. weniger Kinder als in den vorstehenden Kennwerten unterstellt. Insbesondere beim Seniorenwohnen ist jedoch zu beachten, dass die einziehenden Senioren häufig größere Wohnungen frei ziehen. Liegen diese in der eigenen Gemeinde, so kann deren Nachbezug wiederum einen Zuzug junger Familien auslösen, dessen Umfang ggf. den vorstehenden Kennwerten wieder nahe kommt.<sup>17</sup>

### *Zuzugsquote*

Haushalte ziehen nicht ohne Grund um. Bei Haushalten mit Kindern ist einer der häufigsten Gründe, dass die bisherige Wohnung zu klein geworden ist.

Zieht ein Haushalt innerhalb der Gemeinde von einer (zu kleinen) Bestandswohnung in eine (größere) Neubauwohnung um, so wird seine bisherige Wohnung aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage im Großraum Berlin in aller Regel zügig nachbezogen. Zieht der nachziehende Haushalt von außerhalb der Gemeinde zu, so hat die geschaffene Neubauwohnung einen indirekten Zuzugseffekt. Dieser kann sich ggf. auch erst nach einigen weiteren Binnenumzügen innerhalb der Gemeinde einstellen.<sup>18</sup>

Im statistischen Mittel werden die nachziehenden Haushalte aufgrund der Wohnungsgröße der freigezogenen Bestandswohnung eher kleiner sein als die vom Wohnungsbestand in den Neubau umgezogenen Haushalte. Der Einwohnerzuwachs der Gemeinde wird daher i.d.R. etwas kleiner sein als die Gesamtzahl der Bewohner/innen des Neubauprojekts.

Diesen Effekt kann man über eine Zuzugsquote abbilden, deren Wert i.d.R. zwischen 70% (in großen Städten) und 95% (in kleineren Gemeinden) liegt.<sup>19</sup> Innerhalb der größeren Städte ist wiederum zwischen einer Stadtteil- und einer Gesamtstadt-bezogenen zu unterscheiden. So kann die Zuzugsquote auf Stadtteilebene – ähnlich wie bei kleineren Gemeinden – in der Größenordnung von 85-95% liegen, während sie auf der Binnenumzüge stadtweit nur bei z.B. 75% liegt.

### ***Sonstiges Wanderungssaldo***

Wenn man das „Neubau-induzierte Wanderungssaldo“ wie vorstehend beschrieben gesondert berechnet, muss man die Quoten für das „sonstige Wanderungssaldo“ um alle Neubaueffekte bereinigen. Andernfalls kommt es zu Doppelzählungen und falschen Prognoseergebnissen.

Am einfachsten ist eine solche Bereinigung durchzuführen, indem man von dem realen Wanderungssaldo<sup>20</sup> der zurückliegenden Jahre das vermutliche „Neubau-induzierte Wanderungssaldo“ dieser Jahre abzieht. Letztere lässt sich schätzen, indem man in die untere Formel aus Abbildung 3-4 die Zahl der real fertig gestellten Wohnungen in diesen zurückliegenden Jahren

---

<sup>17</sup> Mit der Thematik des Generationenwechsels im Bestand beschäftigt sich der nachfolgende Abschnitt 3.6 im Detail.

<sup>18</sup> Die Zuzugswirkungen solcher Umzugskaskaden innerhalb der Gemeinden lassen sich anhand der Melderegister relativ gut nachvollziehen.

<sup>19</sup> Schätzwerte in Abhängigkeit der Gemeindegröße findet man z.B. im Modul „Soziale Infrastruktur“ des FolgekostenSchätzers des MIL Brandenburg: <https://mil.brandenburg.de/mil/de/themen/planen-bauen/folgekostenschaetzer/>.

<sup>20</sup> Dieses erhält man aus dem eigenen Melderegister oder der amtlichen Wanderungsstatistik.

einsetzt. Diese lässt sich z.B. aus den Baugenehmigungen schätzen oder der amtlichen Bautätigkeitsstatistik entnehmen.

Wie bei allen Betrachtungen des Wanderungssaldos sollte auch bei dieser Bereinigung zwischen unterschiedlichen Altersgruppen differenziert werden.

### **3.6 Berücksichtigung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand**

Manche KNF-Gemeinden registrieren einen unerwartet regen Zuzug junger Familien in ihre Gemeinde, obwohl keine größeren Neubauvorhaben realisiert werden. Hinter diesem Zuzug steht der Generationenwechsel im Bestand.

Dieser vollzieht sich, wenn ältere Menschen aus größeren Wohnungen, Ein- und Zweifamilien- oder Reihenhäusern ausziehen und die Wohnung durch eine junge Familie mit Kindern oder Kinderwunsch nachbezogen wird. Die ausziehenden älteren Menschen waren oft ihrerseits früher Teil größerer Haushalte, aus denen aber im Laufe der Zeit die Kinder ausgezogen und die Lebenspartner/innen ggf. verstorben oder ausgezogen sind.

Typische Zeitpunkte des Ausziehens dieser älteren Menschen ist entweder ein Umzug in eine seniorengerechte Wohnung, der Übergang in ein Pflegeheim oder das Versterben im eigenen Hause. Manchmal findet der Auszug aber auch schon früher statt. So berichten manche Umlandgemeinden, dass ein Teil der Menschen, die in den 90er und 2000er Jahren in ein Neubaugebiet gezogen sind, im Zuge ihres anstehenden Renteneintritts die Gemeinde wieder verlassen, weil sich im Laufe der letzten 20 bis 30 Jahre keine starke Ortsbindung herausgebildet hat, die sie dazu bewegen würde, auch im Rentenalter in der Gemeinde wohnen zu bleiben.

Vollziehen sich solche Austauschprozesse, bei denen kleinere ältere Haushalte ausziehen oder versterben und jüngere größere Haushalte einziehen, in einer gewissen Häufigkeit, so kann sich hieraus eine durchaus relevante Zusatznachfrage nach Kita- und Schulplätzen ergeben. Dieser Mehrbedarf müssen die Kommunen aus eigener Tasche finanzieren, da er sich ohne die Schaffung neuer Baurechte vollzieht, in deren Rahmen ein/e Wohnungsbauvorhabenträger/in an den Kosten beteiligt werden könnte.<sup>21</sup>

Nicht selten vollziehen sich dieser „Zuzug ohne Neubau“ in Wellen, weil bestimmte Quartiere innerhalb der Gemeinde nacheinander in das Alter kommen, in denen sich bei ihren Bewohner/innen entweder die Renteneintritte, der Umzug in Altenheime und seniorengerechte Wohnungen oder das Versterben häufen.

Grundsätzlich ist es möglich, Einwohnerprognosen um ein entsprechendes Modul „Generationenwechsel“ zu ergänzen. Dabei wird das „sonstige Wanderungssaldo“ aus Abbildung 3-4 in einen Teil „Generationenwechsel-bedingter Wanderungssaldo“ und ein dann nach verbleibendes „sonstiges Wanderungssaldo“ aufgesplittet. Der Umfang des „Generationenwechsel-bedingter Wanderungssaldo“ kann z.B. aus der Anzahl der älteren Menschen abgeleitet, die im betreffenden Prognosejahr in familieneigneten Wohnungen wohnt. Hierfür sind jedoch zusätzliche Grundlagendaten und Kennwerte im Rahmen der Prognoseberechnung erforderlich.

Bisher gibt es aber kaum Einwohnerprognosen die diesen Aspekt mitberücksichtigen. Dies liegt u.a. daran, dass sich eine fundierte Herleitung der entsprechenden Wahrscheinlichkeiten aus den Melderegistern im Detail nicht selten als anspruchsvoll erweist. Gleichwohl ist eine prognostische Abbildung durchaus möglich.

---

<sup>21</sup> Vgl. Kapitel 5.

Alternativ zu einer Berücksichtigung des Generationenwechsels in der Einwohnerprognose können Kommunen auch ihr Monitoring um diesen Aspekt erweitern, indem sie z.B. die Kaufbewegungen oder den Zuzug von Kindern in ihren Bestandsgebieten beobachten.

### 3.7 Prognose von Nachfragequoten

Die vorstehenden Abschnitte haben sich intensiv mit der für eine Bedarfsprognose benötigten Einwohnerprognose beschäftigt.

Wie Abbildung 3-1 einleitend dargestellt hat braucht es neben dieser Einwohnerprognose aber auch noch eine Prognose der Nachfragequoten, um die Zahl der Einwohner/innen in einem Betrachtungsjahr in die Zahl der Nachfrager/innen nach einer bestimmten Leistung, z.B. Krippenbetreuung umzurechnen.

Für die Prognose sind drei Schritte zu durchlaufen:

- eine eindeutige Definition der benötigten Nachfragequote,
- die Ermittlung der aktuellen Höhe der Nachfragequoten und
- eine Prognose der Entwicklung der Nachfragequoten in Zukunft.

#### **Definition der benötigten Nachfragequote**

Die Definition beginnt mit einer Auflistung der kommunalen Leistungen, für die eine Bedarfsabschätzung vorgenommen werden soll. Leistungen können z.B. sein:

- Krippenbetreuung (U3)
- Elementarbetreuung (Ü3)
- Hortbetreuung
- Grundschulunterricht
- Ganztage an Grundschulen
- Schulformen ab Klasse 7

Die Leistungen können aber auch noch weitergehend differenziert werden, z.B. indem Integrationsplätze in den unterschiedlichen Kitastufen als eigenständige Leistung definiert werden. Auch die Frage, ob eine Leistung „Hort“ benötigt wird oder ob diese ggf. mit anderen Leistungen der Schulkindbetreuung gemeinsam betrachtet werden kann, muss jede Gemeinde für sich entscheiden.

Pro betrachtete Leistung wird eine Nachfragequote benötigt. Deren Definition besteht aus einer klaren Abgrenzung der Leistung sowie der Festlegung einer Referenzaltersgruppe. Mit der Referenzaltersgruppe wird festgelegt, auf welche Altersjahre sich die Nachfragequote bezieht und auf welche Altersjahrgänge der Einwohnerprognose sie angewendet wird, um die zukünftige Zahl der Nachfrager/innen zu schätzen.

Eine solche Definition kann z.B. so aussehen:

$$\text{Nachfragequote Krippe} = \frac{\text{Nachfrage nach Leistung „Krippenbetreuung“}}{\text{Einw. unter 3 Jahren}}$$

Konkret bedeutet diese Definition, dass z.B. bei einer Nachfragequote von 50% die Zahl der Nachfrager/innen nach der Leistung „Krippenbetreuung“ 50% der Zahl der Einwohner/innen im Alter von 0 bis unter 3 Jahren entspricht. Werden in der Einwohnerprognose für ein Prognosejahr 340 Einwohner/innen im Alter von 0 bis unter 3 Jahren vorausgesagt, so wäre der Bedarf an Krippenplätzen mit  $340 \times 50\% = 170$  Plätzen anzusetzen.

Nachfragequoten können je nach Definition auch über 100% liegen. Wird z.B. für die Leistung „Elementarbetreuung (Ü3)“ die Referenzaltersgruppe „3 bis unter 6 Jahre“ gewählt, wird sich in den meisten Gemeinden eine Quote über 100% ergeben, weil fast alle Kinder ab 3 Jahre eine Kita besuchen und dort auch noch zwischen ihrem 6. Geburtstag und dem Schuleintritt betreut werden.

### ***Ermittlung der aktuellen Höhe der Nachfragequoten***

Im nächsten Schritt geht es darum, die Höhe der vorstehend definierten Nachfragequoten für das letzte Jahr zu bestimmen, für das sowohl die Nachfrage wie auch die Zahl der Einwohner/innen in der Referenzaltersgruppe bekannt sind. Die Zahl der Einwohner/innen in der Referenzaltersgruppe kann i.d.R. dem Melderegister entnommen werden.

Wichtig ist es dabei, sich den Unterschied zwischen der Betreuungs- und der Nachfragequote vor Augen zu führen. Die Betreuungsquote ist das Verhältnis aus betreuten Kindern und Einwohner/innen in der Referenzaltersgruppe. Sie wird bei hoher Nachfrage vielfach durch die Zahl der verfügbaren Plätze bestimmt. Gesucht wird aber die Nachfragequote. Gibt es häufiger freie Plätze für die betrachtete Leistung in den Einrichtungen, so entspricht die Nachfragequote der Betreuungsquote. Sind die verfügbaren Plätze fast immer alle belegt und existieren Wartelisten, ist die Nachfragequote wahrscheinlich höher als die Betreuungsquote.

Die Nachfrage nach der betrachteten Leistung umfasst somit sowohl die Zahl der aktuell in den Einrichtungen betreuten bzw. beschulten Kinder als auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen, denen kein Platz angeboten werden konnte.

Die Zahl der aktuell in den Kitas betreuten Kinder lässt sich i.d.R. den Anmeldedaten der Träger/innen bzw. in Berlin der ISBJ-Datenbank<sup>22</sup> entnehmen. Schülerzahlen lassen sich aus der Schulstatistik ableiten. Aus dieser lässt sich z.B. auch das Anwahlverhalten hinsichtlich der Schulformen ab Klasse 7 ableiten.<sup>23</sup>

Die unbefriedigte Nachfrage muss hingegen häufig geschätzt werden. Anhaltspunkte können die Länge von Wartelisten sowie die Nutzung von Ausweichangeboten sein. Hierbei hilft die praktische Erfahrung der Verwaltungsmitarbeiter/innen, z.B. bei der Beurteilung der Häufigkeit von Doppelzählungen und -anmeldungen auf Wartelisten.

Warteliste gibt es vor allem im Kitabereich. Im Schulbereich wird aufgrund der Schulpflicht jede/r Schüler/in untergebracht. Aufnahmebegrenzungen bestimmter Schulen können jedoch ein Indiz dafür sein, dass die Nachfrage nach bestimmten Standorten oder Schulformen höher ist als die Zahl der verfügbaren Plätze bzw. der dort laut Schulstatistik beschulten Schüler/innen.

Bei der Bestimmung der Nachfragequoten sollte darauf geachtet werden, dass es nicht zu Doppelzählungen mit der „Außennachfrage“ (Abbildung 3-1) kommt. Wird eine solche Außennachfrage getrennt angesetzt, darf sich die Nachfragequote nur auf die Nachfrage aus der eigenen Gemeinde beziehen. Alternativ berechnen einige KNF-Gemeinden eine Nachfragequote, die bereits die aktuelle Außennachfrage mit beinhaltet und setzen dafür keinen getrennten Nachfrageblock „Außennachfrage“ wie in Abbildung 3-1 an.

In diesem Zusammenhang ist auch darüber zu entscheiden, wie mit Nachfrage aus der eigenen Gemeinde umgegangen werden soll, die aktuell in Nachbargemeinden befriedigt wird. Herrscht

---

<sup>22</sup> Integrierte Software Berliner Jugendhilfe (ISBJ).

<sup>23</sup> Zur Ableitung von Kennwerten zum Anwahlverhalten empfiehlt sich ein mehrjähriger Durchschnitt, z.B. das mittlere Anwahlverhalten der letzten drei Jahre. Bei einem solchen mehrjährigen Durchschnitt darf man sich nicht davon irritieren lassen, dass eine Multiplikation dieser gemittelten Anwahlquoten mit den Einwohnerdaten der ausgewerteten Jahre für die Einzeljahre wegen der Mittelung nicht mehr die exakte Schülerzahl der Schulstatistik ergibt.

die Einschätzung vor, dass die Anwahl von Einrichtungen in den Nachbargemeinden eine Ausweichreaktion auf fehlende Angebote in der eigenen Gemeinde ist, so sollte sie in der Nachfragequote berücksichtigt werden. Erscheint die Anwahl der Einrichtungen außerhalb der eigenen Gemeinde hingegen weitgehend freiwillig (so dass auch zusätzliche Angebote in der eigenen Gemeinde diese nicht verändern würde), so braucht diese nach außen gehende Nachfrage nicht in der eigenen Nachfragequote berücksichtigt werden.

### ***Prognose der Entwicklung der Nachfragequoten in Zukunft***

Nachfragequoten sind nicht zeitlich konstant. Gesellschaftliche und bildungspolitische Veränderungen führen dazu, dass die Nachfragequote nach bestimmten Leistungen im Laufe der Zeit zu- oder abnimmt.

Neben der aktuellen Höhe sollte für die einzelnen Nachfragequoten daher auch eine explizite Annahme formuliert werden, wie sich diese Quote in den kommenden Jahren verändert. Aussagen werden für alle Jahre des Prognosezeitraums der Bedarfsprognose benötigt.

Bei einigen Leistungen wird sich die Nachfragequote kaum verändern. Hier kann daher die aktuelle Quote für den gesamten Betrachtungszeitraum konstant gehalten werden. Häufig ist dies z.B. für die Leistungen „Grundschule“ und „Kita (Ü3)“ der Fall. Für einzelne Gemeinden kann dies aber auch anders sein – z.B. wenn eine attraktive private Grundschule eröffnet oder die Ü3-Quote bisher eher niedrig war.

Für andere Leistungen muss hingegen von einer zeitlichen Veränderung im Zeitverlauf ausgegangen werden. So steigt in vielen Gemeinden die Nachfrage nach Krippenbetreuung weiterhin an. Auch der absehbare Rechtsanspruch auf einen Ganztagsplatz im Grundschulbereich wird zu einer veränderten Nachfrage nach ganztäglicher Schulkindbetreuung führen.

Die genaue Entwicklung der Nachfragequoten im Prognosezeitraum kaum i.d.R. nicht „berechnet“ werden. Es empfehlen sich daher plausible Annahmen. Diese sollten im Sinne der Transparenz stichpunktartig notiert werden. Eine solche Annahme kann z.B. sein: „Zunahme von aktuell 57% auf 70% in den nächsten 5 Jahren aufgrund des geänderten Rechtsanspruchs, danach konstant.“

Bei der Festlegung der eigenen Annahmen lohnt sich für die Umlandgemeinden ein Abgleich mit den Annahmen in der Kitabedarfs- bzw. Schulentwicklungsplanung des jeweiligen Landkreises sowie des MBJs.

In Berlin gibt es zudem für den Kitabereich sogenannte Zielbetreuungsquoten, die als Orientierungswerte für die Bedarfsplanung dienen. Deren Berechnung erfolgt in einem berlinweit abgestimmten Verfahren und wird den Bezirken durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familien zur Verfügung gestellt. Die Bezirke modifizieren z.T. die Kennwerte des Senats hin zu eigenen Richtwerten der Bedarfsplanung, um den Besonderheiten der eigenen Nachfragestruktur Rechnung zu tragen. Insgesamt unterlagen die Quoten des Betreuungsbedarfs in Berlin in den letzten Jahren (ohne die Sondereffekte „Corona“) nur geringen Schwankungen.

## 4 Flächensicherung

### 4.1 Problem: Flächenknappheit – nicht nur in Berlin

Flächen sind im KNF-Raum sehr knapp. Dies gilt auch für Gemeinbedarfseinrichtungen. Wie die KNF-Online-Befragung „Soziale Infrastruktur“ (2021) zeigt, gilt dies nicht nur für die Berliner Bezirke, sondern auch für viele der Umlandstädte und -gemeinden (Abbildung 4-1).

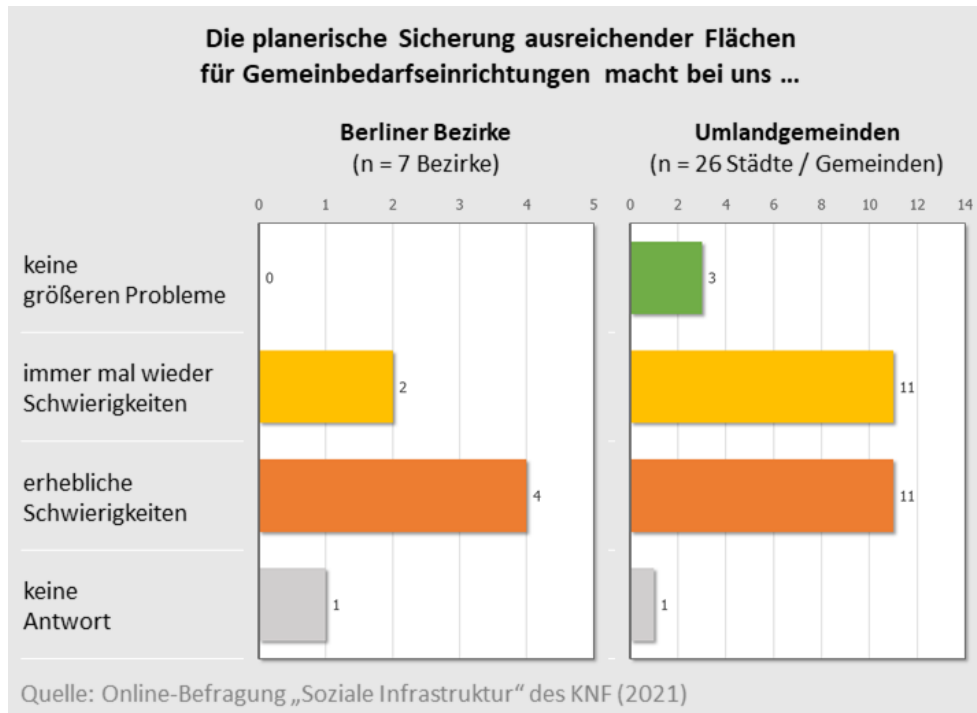


Abbildung 4-1

### 4.2 Gründe für die Flächenknappheit

Die Flächenknappheit für Gemeinbedarfseinrichtungen hat mehrere Gründe. Einige liegen bei den Gemeinbedarfseinrichtungen selbst, andere in der aktuellen Bodenmarktlage.

Zu den von den Städten und Gemeinden im Rahmen der Online-Befragung und der Interviews am häufigsten genannten Gründen zählen die Folgenden:

#### ***Steigende Infrastrukturnachfrage = mehr Flächenbedarf***

Die Infrastrukturentwicklung kann in vielen Teilbereichen mit dem großen Bevölkerungswachstum in den Berliner Bezirken und vielen Umlandgemeinden nicht mithalten. Dies gilt sowohl für die letzten Jahre wie auch für die vorliegenden Prognosen. Entsprechend hat sich der Flächenbedarf für neue Kitas und Schulen in den letzten Jahren deutlich erhöht. Auch der Ausbau bestehender Einrichtungen braucht häufig zusätzliche Flächen.

#### ***Steigende Ansprüche an die Flächen und Standorte***

Darüber hinaus sind die fachlichen Ansprüche für Gemeinbedarfsflächen über die letzten Jahrzehnte merklich gestiegen. Dies gilt sowohl für die Flächengrößen als auch für die Standortanforderungen.

Im Schulbereich hat die Weiterentwicklung der schulfachlichen Standards vielfach zu einem Mehrbedarf an Flächen geführt. Beispiele sind die differenzierten Unterrichtsmodelle sowie die Ganztagschule als weitgehender Standard. Auch im Kitabereich haben sich die Zielgrößen für Kitagrundstücke tendenziell erhöht.

Dazu kommen vielerorts steigende Ansprüche der Städte und Gemeinden an die Nachhaltigkeit ihrer eigenen Gebäude und deren Anpassung an den Klimawandel. Dies kann u.a. zu einem Mehrbedarf an Versickerungsflächen führen. Große Gemeinbedarfsflächen führen zudem automatisch zu einem größeren Ausgleichsbedarf, für den ebenfalls Flächen benötigt werden.

Zudem sind die Anforderungen an die Standorte von Gemeinbedarfsflächen gestiegen. So sind z.B. potenzielle Gemeinbedarfsflächen im Umfeld von Gewerbe- oder Industrieflächen (GE/GI) aufgrund der (realen oder möglicherweise zukünftigen) Lärmimmissionen für Kita- und Schulneubauten i.d.R. nicht nutzbar.

Bestehende Einrichtungen finden sich in Berlin und vielen Umlandgemeinden oft in städtisch geprägten und gut integrierten Lagen. Eine Erweiterung dieser Einrichtungen scheitert daher häufig an den umliegenden Nutzungen, da Erweiterungsflächen nicht gefunden oder potenzielle Erweiterungsflächen mit Nutzungskonflikten belegt sind.

### ***Kaum Flächen im direkten Zugriff***

Zu den wichtigsten Gründen für die Flächenknappheit im Bereich der Gemeinbedarfsflächen zählt der Umstand, dass sich aktuell kaum noch geeignete Flächen im kommunalen Besitz der KNF-Gemeinden befinden. Entweder wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten nicht genug geeignete Flächen im Rahmen eines strategischen Flächenmanagements der Kommunen angekauft – oder dieser Vorrat wurde im Zuge der rasanten Entwicklung der letzten Jahre bereits weitgehend aufgezehrt.

Diese geringe Anzahl an kommunal verfügbaren Flächen bedingt häufig einen hohen Konkurrenzdruck auf die wenigen verfügbaren Flächen. Dieser Konkurrenzdruck besteht nicht nur mit privaten Verwertungsabsichten, sondern insbesondere auch zwischen den vielfältigen kommunalen Aufgaben. So melden häufig mehrere der dahinterstehenden Fachämter deutliches Interesse an der Nutzung einzelner Flächen an. Neben dem Schul- und Kitabereich zählen hierzu u.a. kommunale Aufgaben und Zielsetzungen aus den Bereichen Sport, Grün, Nachbarschaft, Verkehr(swende), zukunftsfähige Energieversorgung, Klimaanpassung sowie Ver- und Entsorgung.

Diesen konkurrierenden Flächenansprüchen innerhalb der eigenen Verwaltungen versucht Berlin u.a. über Planungsinstrumente wie dem Soziale Infrastruktur-Flächeninformationssystem (SOFIS) sowie einer verstärkten Mehrfachnutzung von Gebäuden und Standorten (Kapitel 6) zu begegnen.

### ***Neue Flächen sind (aktuell) sehr teuer***

Haben die Städte und Gemeinden nicht genug eigene Flächen für neue oder erweiterte Gemeinbedarfseinrichtungen im Portfolio, so müssen sie die benötigten Flächen häufig ankaufen.

Hierbei begegnen sie der allgemeinen Flächenknappheit auf dem aktuellen Bodenmarkt der Hauptstadtregion Berlin, der insbesondere in den letzten Jahren durch eine extreme Preisentwicklung geprägt war. Dadurch liegt der Marktwert der potenziellen Gemeinbedarfsflächen oft deutlich über dem Bodenrichtwert, so dass diese Flächen aus finanziellen und kommunalrechtlichen Gründen für die Kommunen nur schwer zu erwerben sind.

Hinter diesen Marktwerten stehen die oft sehr hohen Preiserwartungen der Eigentümer/innen. Diese fußen häufig auf den Gewinnaussichten einer alternativen Nutzung der Flächen als

Wohnbauland. Dies gilt auch dann, wenn die betreffenden Flächen auf absehbare Zeit nicht als Wohnbaufläche entwickelt werden.

Entsprechend ist der kommunale Ankauf von Flächen auf dem freien Markt häufig kaum zu finanzieren. Zudem unterbindet die Kommunalaufsicht vielfach Flächenankäufe oberhalb des Bodenrichtwertes.

Ähnliche Markteffekte zeigen sich selbst z.T. auch beim Verkauf öffentlicher Flächen.<sup>24</sup> Erfolgen diese im Rahmen von Versteigerungen, so erleben die Kommunen des KNF-Raums nicht selten, dass sie mit ihren eigenen Geboten an die von den Privaten gebotenen Preise nicht heranzukommen. U.a. mit der Verbilligungsrichtlinie für Kommunen<sup>25</sup> hat der Bund in den letzten Jahren seine Verkaufspolitik jedoch ein Stück weit angepasst.

### ***Standortspezifische Hindernisse***

Zu diesen allgemeinen Schwierigkeiten kommen im kommunalen Alltag häufig noch weitere Problemstellungen hinzu. So stößt in der eigenen Gemeinde die Umnutzung von Flächen mit Garagenkomplexen zu einem Schulkomplex auf den Widerstand der aktuellen Nutzer/innen, während die Flächenaktivierung in einer anderen Gemeinde eine Altlastenproblematik mit sich bringt.

### ***Planungsrecht als Voraussetzung für ein kommunales Vorkaufsrecht***

Im Rahmen der Interviews berichteten einzelne Kommunen, dass ihnen die Ausnutzung von Vorkaufsrechten für den Erwerb von Gemeinbedarfsflächen schwerfällt, weil die Ausübung dieser Vorkaufsrechte an das Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans geknüpft ist. Dieser können aber erst dann sinnvollerweise beschlossen werden, wenn die Bereitstellung der sozialen Infrastrukturen inkl. der dafür notwendigen Grundstücke gesichert sei.<sup>26</sup>

## **4.3 Lösungsansätze**

Im Gespräch über die vorstehenden Problematiken wurden von den kommunalen Gesprächspartner/innen im Rahmen der Interviews die folgenden Lösungsansätze skizziert:

### ***Kitas in Bestandsgebäuden***

In Berlin werden kaum Kitas neu gebaut. Die Träger finden ihre zusätzlichen Flächen fast ausschließlich im Gebäudebestand. Das Land Berlin fördert den Aus- und Umbau dieser Flächen innerhalb der Bestandsgebäude.

Dieser Ansatz könnte – ggf. in angepasster Form – auch für Städte und stärker verdichtete Gemeinden im Umland einen Lösungsbeitrag leisten.

Zu beachten ist, dass die Kitaträger bei ihrer Suche nach geeigneten Gebäudeflächen in einer zunehmenden Mietkonkurrenz zu anderen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Büro) stehen.

---

<sup>24</sup> Das Land Berlin verkauft im Rahmen der transparenten Liegenschaftspolitik (bis auf untergeordnete Ausnahmen) seit vielen Jahren keine Flächen mehr.

<sup>25</sup> <https://www.bundesimmobilien.de/erstzugriff-und-verbilligung-dfbcdbd3c606579>.

<sup>26</sup> Im nachfolgenden Abschnitt 4.3 wird unter der Zwischenüberschrift „Projektbezogener Flächenankauf > Vorkaufssatzung“ ausgeführt, dass ggf. auch ein städtebauliches Entwicklungskonzept ausreicht, um ein Vorkaufsrecht zu begründen.

### ***Vorrangige Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Standorte***

Viele Berliner Bezirke sowie eine Reihe von Umlandgemeinden setzen beim Ausbau ihrer Kitakapazitäten vorrangig auf die Erweiterung und Ertüchtigung vorhandener Standorte. So erfolgt z.B. häufig ein Ausbau der Kitagebäude auf den vorhandenen Freiflächen der Bestandskitas.

Dabei wird in Kauf genommen, dass nach dieser Verdichtung mehr betreuten Kindern weniger Freifläche als vor dem Ausbau zur Verfügung steht. Entsprechend wird darauf geachtet, dass bestimmte Mindestflächenbedarfe pro Kind nicht unterschritten werden.

### ***Strategische Bodenbevorratung der Kommunen***

Eine aktive Flächenvorsorge („strategische Bodenbevorratung“) versetzt eine Kommune in die Lage, in unterschiedlichsten Planungssituationen auf ein Portfolio an eigenen Flächen zurückgreifen zu können, die im Laufe der zurückliegenden Jahre bei sich jeweils bietenden Gelegenheiten strategisch angekauft wurden.

Viele Gemeinden betreiben – oft aus finanziellen Gründen – keine strategische Bodenbevorratung. Andere haben sie einmal betrieben, dann aber nicht mehr konsequent weiterverfolgt. Die Empfehlung, eine strategische Bodenbevorratung zu betreiben übersetzt sich daher für viele Gemeinden in einen „Wiedereinstieg“ in eine solche aktive Flächenvorsorge.

Eine strategische Bodenbevorratung umfasst sowohl

- Aspekte des Umgangs mit den eigenen Flächen, z.B. Grundsätze wie
  - „Eigene Flächen werden nicht mehr / nur noch mit Bedacht verkauft“ oder
  - „Eigene Flächen werden nur in Erbpacht abgegeben.“
- wie auch die Zielsetzung, strategisch und kontinuierlich neue Flächen anzukaufen, um die planerischen Möglichkeiten der Gemeinde deutlich auszuweiten.

Eine langfristige, d.h. planungsunabhängige Bodenbevorratung wird u.a. von der Baulandkommission<sup>27</sup> empfohlen. Praktische Hinweise bietet z.B. die MIL-Arbeitshilfe „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“. <sup>28</sup> Die zusammengetragenen Flächen müssen später nicht unbedingt direkt in eine kommunale Planung einfließen, vielmehr können sie auch als Tauschobjekte genutzt werden, um die für eine konkrete Planung akut benötigten Grundstücke zu erhalten.

Ein wichtiges Hilfsmittel für eine strategische Bodenbevorratung kann ein „Strategischer Grunderwerbsplan“ sein. Dieser ermöglicht es u.a. der Verwaltung, auf sich bietende Gelegenheiten des Ankaufs zeitnah zu reagieren. Weitere Erläuterungen finden sich in Kapitel 6.5.4 der eben genannten MIL-Arbeitshilfe.

Eine strategische Bodenbevorratung benötigt neben einer guten internen Portfolio-Analyse eine lösungsorientierte Verwaltungs- und Prozessstruktur. Flächenvorsorge muss als „Chefsache“ verstanden werden und es müssen entsprechende Personal- und Mittelausstattung zur Verfügung stehen.

Genau darin liegen oft aber auch die Schwierigkeiten des (Wieder-)Einstiegs in eine strategische Bodenbevorratung. Sie ist auf eine Langfristigkeit ausgelegt, bei der ein aktueller Finanzbedarf i.d.R. erst später positive Wirkungen entfaltet. Dies ist in den politischen Gremien nicht immer leicht vermittelbar, da die betreffenden Finanzmittel nicht für andere Vorhaben zur Verfügung stehen.

---

<sup>27</sup> Baulandkommission (Hrsg.) (2019): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen in der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (Stand: 02.07.2019). Berlin. Seite 54ff.

<sup>28</sup> Dort: Kapitel 6.3.

In der aktuellen Bodenmarktlage im Großraum Berlin begegnen den Kommunen bei den Grundstückseigentümer/innen zurzeit zudem oft fehlende Verkaufsbereitschaften oder hohe Preiserwartungen. Auch dies macht den (Wieder-)Einstieg in eine strategische Bodenbevorratung nicht leichter.

Die Vorteile einer strategischen Bodenbevorratung zeigen sich gleichwohl an einigen guten Beispielen im KNF-Raum. Exemplarisch seien hier die strategische Bodenbevorratung der Stadt Oranienburg<sup>29</sup> sowie die noch relativ junge strategische Bodenbevorratung der Gemeinde Wandlitz<sup>30</sup> genannt.

### ***Systematische Nutzung der eigenen Flächen***

Teil eines strategischen Umgangs mit den knappen Flächenreserven ist auch ein strategischer Umgang mit den (i.d.R. zu wenigen) eigenen Flächen.

Ein Beispiel für eine solche Systematik ist das Clusterungsverfahren des Landes Berlin, in dessen Rahmen vorhandene Flächen des Berliner Immobilienmanagements stufenweise den Bezirken zur Nutzung als Gemeinbedarfs- oder Grünflächen sowie Wohnungsbaugesellschaften und sozialen Projekten angeboten wurden.

### ***Projektbezogener Flächenankauf***

Wird für eine aktuelle Planung eine Gemeinbedarfsfläche benötigt, die sich nicht im kommunalen Besitz befindet und auch nicht ertauscht werden kann, so können bezahlbare Preise ggf. durch eines der folgenden Instrumente erzielt werden.

#### *Relativierung der Preiserwartung für Wohnbauland*

In den Interviews berichteten Kommunen, dass sie Grundstückseigentümer/innen im Zuge der Verhandlungen über benötigte Gemeinbedarfsflächen klar signalisieren, dass das betreffende Grundstück nie Wohnbaufläche werden wird.

Ergänzend kann im Kaufvertrag eine Regelung vereinbart werden, nach der die Grundstückseigentümer/innen eine Nachzahlung erhalten, sollte das Grundstück später doch noch zu Wohnbauland werden.

#### *Allgemeines Vorkaufsrecht*

Gemeinden haben nach §24 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht, das insbesondere auch für benötigte Gemeinbedarfsflächen verwendet werden kann.<sup>31</sup> Voraussetzung ist ein rechtswirksamer Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 9 BauGB, die unmittelbar eine öffentliche Nutzung unter Ausschluss anderer, privater Nutzungsarten bestimmen. Dies können insbesondere auch Flächen für den Gemeinbedarf i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sein.

Nach § 24 Abs. 1 S. 2 BauGB kann das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden, wenn die Gemeinde einen Beschluss zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans gefasst hat. Der Bebauungsplan muss mithin noch nicht in Kraft getreten sein, sondern lediglich einen bestimmten Stand im Aufstellungsverfahren erreicht haben. Erforderlich ist neben einem ortsüblich bekanntgemachten Aufstellungsbeschluss der Beginn der Auslegung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung.

---

<sup>29</sup> Auskünfte erteilt bei Interesse Frau Gassan vom Amt für Grundstücks- und Gebäudewirtschaft der Stadt Oranienburg.

<sup>30</sup> Vgl. die Kurzbeschreibung in der MIL-Arbeitshilfe „Baulandmodelle im Brandenburger Maßstab“, Seite 70.

<sup>31</sup> Vgl. auch Kapitel 6.5.1 der MIL-Arbeitshilfe „Baulandmodelle im Brandenburger Maßstab“.

Das allgemeine Vorkaufsrecht gilt auch für unbebaute Grundstücke im Außenbereich, für die der Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt.

Der Kaufpreis bei der Ausübung des Verkaufsrechts ergibt sich i.d.R. aus dem Preis, zu dem der/die Verkäufer/in das Grundstück eigentlich an eine andere private Person oder Firma veräußern wollte, sofern dieser Preis nicht deutlich über dem Verkehrswert liegt.<sup>32</sup>

### *Vorkaufssatzung*

Über das vorstehende allgemeine Vorkaufsrecht nach §24 BauGB kann eine Gemeinde ein erweitertes Vorkaufsrecht nutzen um Gemeinbedarfsflächen zu erwerben, wenn Sie eine Vorkaufssatzung nach §25 BauGB beschließt.<sup>33</sup>

Für den Erwerb von Gemeinbedarfsflächen kann dabei die Regelung nach §25 Abs. 1 Nr. 2 interessant sein, weil sie das kommunale Vorkaufsrecht auch auf Gebiete ausweitet, in denen die Gemeinde städtebaulichen Maßnahmen in Betracht zieht.

Zur Begründung kann z.B. ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB genutzt werden. Ein solches Entwicklungskonzept kann auch als Grundlage für eine Vorkaufssatzung genutzt werden, da es die planerischen Vorstellungen der konkretisiert und sie damit die Satzung begründen kann.<sup>34</sup>

### *Weitere Instrumente des Baugesetzbuches*

Je nach konkreter Planungsaufgabe bieten sich ggf. weitere Instrumente des Baugesetzbuches an, so z.B. die Umlegung (Bodenordnung) oder die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.<sup>35</sup>

Im Zuge der KNF-Online-Befragung gaben zudem mehrere Kommunen an, die Voraussetzungen für eine Enteignung nach §85ff BauGB zu prüfen.

### ***Städtebauliche Verträge, in deren Rahmen Grundstücksflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen bereitgestellt werden müssen***

Eine in vielen Umlandgemeinden des KNF-Raums sowie insbesondere auch in Berlin genutzte Möglichkeit der Grundstücksbeschaffung für Gemeinbedarfseinrichtungen ist die Bereitstellung der betreffenden Flächen durch Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus im Rahmen der Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen. Dabei wird die Bereitstellung von Grundstücken für Gemeinbedarfsflächen – wie auch für die Straßen – zur Voraussetzung für die Schaffung von Baurecht für das betreffende Wohnungsbauvorhaben gemacht.

Im nachfolgenden Kapitel 5 wird auf die Einbringung von Grundstücken durch Vorhabensträger/innen des Wohnungsbaus im Zusammenhang mit deren Beteiligung an den kommunalen Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastruktur noch genauer eingegangen. Dabei wird auch erläutert, dass alle Übertragungen von Forderungen an die Vorhabenträger/innen unter dem Vorbehalt der Angemessenheit stehen.<sup>36</sup>

---

<sup>32</sup> Vgl. auch Kapitel 6.5.3 und 6.5.4 der MIL-Arbeitshilfe „Baulandmodelle im Brandenburger Maßstab“.

<sup>33</sup> Vgl. auch Kapitel 6.5.2 der MIL-Arbeitshilfe „Baulandmodelle im Brandenburger Maßstab“.

<sup>34</sup> Vgl. hierzu auch Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB), Becker Büttner Held Rechtsanwälte Consulting, Bayerischer Gemeindegtag (2018): Bezahlbaren Wohnraum schaffen. DStGB-Dokumentation Nr. 147. Abschnitt 6.2. Zu finden unter: <https://www.dstgb.de/publikationen/dokumentationen/>.

<sup>35</sup> Nach §165 BauGB, Vgl. auch Kapitel 8 der MIL-Arbeitshilfe.

<sup>36</sup> Auf die Angemessenheit und die Berücksichtigung von Grundstücken, die von Vorhabenträger/innen kostenfrei eingebracht werden, wird insbesondere im Abschnitt 5.5 eingegangen.

### ***Mehrfachnutzung***

Der Umfang der neu zu erwerbenden Gemeinbedarfsflächen kann ggf. dadurch reduziert werden, dass ein höheres Maß an Mehrfachnutzung bei den neu zu schaffenden Gemeinbedarfseinrichtungen oder den bereits vorhandenen Einrichtungen erzielt wird.

Mehrfachnutzung meint die gemeinsame Nutzung von Gebäude-, Außen- oder Parkplatzflächen durch unterschiedliche Gemeinbedarfseinrichtungen mit dem Ziel, diese enger miteinander zu verzahnen und insgesamt mit weniger Fläche auszukommen.

Auf die Chancen und Herausforderungen einer verstärkten Mehrfachnutzung wird in Kapitel 6 noch genauer eingegangen.

### ***Interkommunale Kooperation***

Auch eine verstärkte interkommunale Kooperation kann in bestimmten räumlichen Konstellationen dazu beitragen, dass die einzelne Gemeinde weniger eigene Gemeinbedarfsflächen vorhalten bzw. akquirieren muss.

So ergab z.B. das S5/RB26-Projekt des KNF<sup>37</sup> den Vorschlag eines interkommunalen Flächenmanagements für Flächen für soziale Infrastrukturen. Ziel ist das Zusammenbringen von Gemeinden, die Flächen haben und solchen, die soziale Infrastrukturen bauen wollen, aber hierfür keine Flächen haben.

Auf die Möglichkeiten einer interkommunalen Kooperation im Rahmen der Bereitstellung sozialer Infrastrukturen geht Kapitel 7 noch genauer ein.

---

<sup>37</sup> KNF-Projekt „Interkommunales Kooperationsvorhaben Wohnen und Bildung in der S5-/RB26-Region“.

# 5 Beteiligung von Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus an den Kosten der sozialen Infrastruktur

## 5.1 Rechtlicher Rahmen

Kommunen haben die Möglichkeit, Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus an den kommunalen Aus- und Neubauinvestitionen für soziale Infrastrukturen zu beteiligen, die aufgrund eines Wohnungsbauvorhabens notwendig werden.

Hierzu wird ein Folgekostenvertrag nach BauGB geschlossen, der die Kosten der sozialen Infrastruktur (Gemeinbedarf) miteinschließt. Ein Folgekostenvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag, der bestimmte kommunale Folgekosten auf die Vorhabenträger/innen überträgt. Ein solcher städtebaulicher Vertrag kann nur im Rahmen eines kooperativen Baulandmodells geschlossen werden (Abbildung 5-1).<sup>38</sup>

### Praxisrelevante Ansätze der kommunalen Baulandentwicklung

Darstellung nach Prof. Kötter, Universität Bonn,  
 sowie Arbeitshilfe „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg

	Strategie Angebotsplanung mit/ohne Baulandumlegung	Kommunale Zwischenerwerbsstrategie	Kooperative Baulandstrategie Kommune - Investor	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
Steuerung durch Gemeinde	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitplanung</li> <li>Bodenordnung durch eine freiwillige / hoheitliche Baulandumlegung</li> <li>Erschließung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Freihändiger Grunderwerb</li> <li>Bauleitplanung</li> <li>Erschließung</li> <li>Vermarktung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauleitplanung</li> <li>Städtebauliche Verträge mit Investor/innen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächendeckender Grunderwerb</li> <li>ggf. Enteignung</li> <li>Bauleitplanung</li> <li>Erschließung</li> <li>Reprivatisierung</li> </ul>
Verwirklichung städtebaulicher Ziele	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan</li> <li>Zeitpunkt der Baurechtsnutzung im Belieben der Eigentümer/innen</li> <li>(Baugebot)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan</li> <li>Kaufvertrag mit Bauverpflichtung</li> <li>Konzeptvergabe</li> <li>Sozialer Wohnungsbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan</li> <li>Baurealisierungsvertrag mit Bauverpflichtung</li> <li>Sozialer Wohnungsbau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B-Plan</li> <li>Kaufvertrag mit Bauverpflichtung</li> <li>Konzeptvergabe</li> <li>Sozialer Wohnungsbau</li> </ul>
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentlich-rechtliche Erschließungsbeiträge</li> <li>Kostenerstattungsbeiträge</li> <li>Abschöpfung Umlegungsvorteil</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschöpfung der Bodenwertsteigerung durch Zwischenerwerb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Planungskostenvertrag</li> <li><b>Folgekostenverträge</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Erschließung</li> <li>Ausgleichsmaßnahmen</li> </ul> </li> <li><b>Gemeinbedarf</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abschöpfung der Bodenwertsteigerung durch Zwischenerwerb</li> <li>Ausgleichsbeiträge</li> </ul>
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normaler Bedarf</li> <li>Hohe Anzahl von Eigentümer/innen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normaler Bedarf</li> <li>Verkaufsbereite Eigentümer/innen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Normaler Bedarf</li> <li>Kein bestehendes Planungsrecht</li> <li>Kooperationsbereite/r Investor/in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhöhter Bedarf</li> <li>Brachflächen</li> <li>Wohl der Allgemeinheit</li> </ul>

Abbildung 5-1

Die wesentlichen juristischen Voraussetzungen für eine solche Kostenbeteiligung von Wohnungsbauentwickler/innen an den kommunalen Folgekosten für den Ausbau der sozialen Infrastruktur sind die Folgenden.

### Ursächlichkeit

Der Nachweis der Ursächlichkeit meint, dass den Vorhabenträger/innen nur solche Aus- und Neubaukosten im Rahmen eines Folgekostenvertrages angelastet werden dürfen, die ursächlich durch den Mehrbedarf aus dem Neubauvorhaben entstehen. Ein Folgekostenvertrag kann

<sup>38</sup> Genauere Darstellung in der Arbeitshilfe „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Kapitel 7, insbesondere Abschnitt 7.3.6.

somit nicht dazu verwendet werden, die Beseitigung bereits bestehender Infrastrukturdefizite eines Stadt- oder Ortsteils zu finanzieren.

Der ursächlich ausgelöste Mehrbedarf an Kita- oder Schulplätzen kann auch ein Anteil an einem kommunalen Aus- oder Neubauvorhaben von Einrichtungen sein. Dass ein neues Wohngebiet weniger Zusatznachfrage als „eine ganze zusätzliche Kita oder Schule“ auslöst, ist somit kein Hindernis einer Berücksichtigung dieser ursächlichen Folgekosten in einem städtebaulichen Vertrag. Diese leisten dann einen Finanzierungsbeitrag zur kommunalen Gesamtmaßnahme des Kita- oder Schulausbaus.

### *Angemessenheit*

Die Summe aller Forderungen der Kommune im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem bzw. der Vorhabenträger/in darf den wirtschaftlichen Vorteil des Projektentwickelnden nicht übersteigen. Dieser wirtschaftliche Vorteil wird häufig durch den Umfang der Bodenwertsteigerung durch das zu schaffende Baurecht bemessen.<sup>39</sup>

### *Neues oder zusätzliches Baurecht erforderlich*

Voraussetzungen für einen städtebaulichen Vertrag (und damit auch einen Folgekostenvertrag) ist die Schaffung neuen oder zusätzlichen Baurechts durch die Gemeinde. Wo Baurecht bereits besteht, z.B. auf §34-Flächen oder im Geltungsbereich bereits rechtskräftiger Bebauungspläne, können Vorhabenträger/innen direkt und ohne Folgekostenanlastung bauen.

Diese Einschränkung ist vor allem für KNF-Gemeinden relevant, deren aktuelle Wohnungsbauentwicklung sich vor allem auf Flächen mit bestehenden Baurechten aus zurückliegenden Bebauungsplänen vollzieht, bei deren Aufstellung die Frage der Folgekosten bzw. der Folgekostenanlastung kommunalpolitisch noch keine große Relevanz hatte.

Erweitert eine Gemeinde ein Baurecht auf einer Fläche, z.B. indem sie durch einen neuen Bebauungsplan mehr Bebauung zulässt, ist eine Folgekostenanlastung im Rahmen städtebaulicher Verträge möglich, die sich auf den ursächlichen Mehrbedarf des zusätzlichen Baurechts bezieht.

### *Nur investive Kosten können angelastet werden*

Im Rahmen eines Folgekostenvertrags können Vorhabenträger/innen nur investive kommunale Folgekosten, nicht aber laufende Folgekosten angelastet werden. Das bedeutet: Die kommunalen Kosten des Kitaaus- oder -neubaus sind (ggf. anteilig) anlastbar, die Mehrkosten des anschließenden Betriebs (zusätzliche Personal-, Betriebs- und Materialkosten) hingegen nicht.

Ein/e Vorhabenträger/in kann eine benötigte neue Kita auch selber bauen. Eine gewisse Vorsicht ist jedoch bei Trägerschaftsmodellen geboten, bei denen sich die Vorhabenträger/innen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwar verpflichten, eine neue Kita oder Schule zu bauen, diese im Nachgang aber an die Gemeinde vermieten. Über die Miete erstattet die Gemeinde dem Vorhabenträger über die Zeit i.d.R. die gesamten Neubaukosten zurück, so dass es über die Gesamtlaufzeit oft zu gar keiner Kostenübernahme durch die Vorhabenträger/innen kommt. Besser ist es, wenn die Vorhabenträger/innen die von ihnen errichtete Kita nach der Fertigstellung an die Gemeinde übergeben. Durch die eigene Bauleistung heben sie ggf. immer noch Kostenersparnisse gegenüber einem Modell, in dem sie der Gemeinde die Kosten eines kommunalen Eigenbaus erstattet.

---

<sup>39</sup> Genauere Darstellung in der Arbeitshilfe „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“ des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, Abschnitte 7.2.1 und 7.2.2.

Fördermittel, die die Gemeinde für den Neu- oder Ausbau der betreffenden Kitas und Schulen erhält, sind von den angelasteten Folgekostenbeträgen abzuziehen.

*Realer Aus- oder Neubau der sozialen Infrastrukturen*

Wenn eine Gemeinde durch städtebauliche Verträge Mittel aus der Kostenbeteiligung von Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus erhält, muss sie diese Mittel auch wirklich für einen Aus- oder Neubau sozialer Infrastrukturen verwenden. Tut sie dies über viele Jahre nicht, läuft sie Gefahr, dass ein/e Vorhabenträger/in nachträglich gegen den städtebaulichen Vertrag klagt.

Folgekostenverträge sollte daher nur dann geschlossen werden, wenn sich die Stadt oder Gemeinde relativ sicher ist, dass sie zeitnah – zumindest aber in den kommenden Jahren – auch wirklich einen Aus- oder Neubau von Kitas bzw. Schulen umsetzen wird.

Liegen für einen solchen Aus- oder Neubau zum Zeitpunkt der Ausformulierung des städtebaulichen Vertrags noch keine detaillierten Kostenschätzungen vor, können auch Standardwerte wie z.B. Kostenschätzungen nach dem Baukostenindex der Deutschen Architektenkammer (BKI) für die Bemessung der Folgekostenbeträge herangezogen werden. Wichtig ist nur, dass nachfolgend auch wirklich eine konkrete Aus- oder Neubauplanung angeschoben und diese auch realisiert wird.

## 5.2 Instrumente der Kostenermittlung für Folgekostenverträge

Etwas vereinfacht dargestellt stehen den Kommunen drei Instrumente zur Ermittlung der in Folgekostenverträgen für die soziale Infrastruktur anzusetzenden Beträge oder Platzkapazitäten zur Verfügung. Deren Unterschiede sind in Abbildung 5-2 dargestellt.

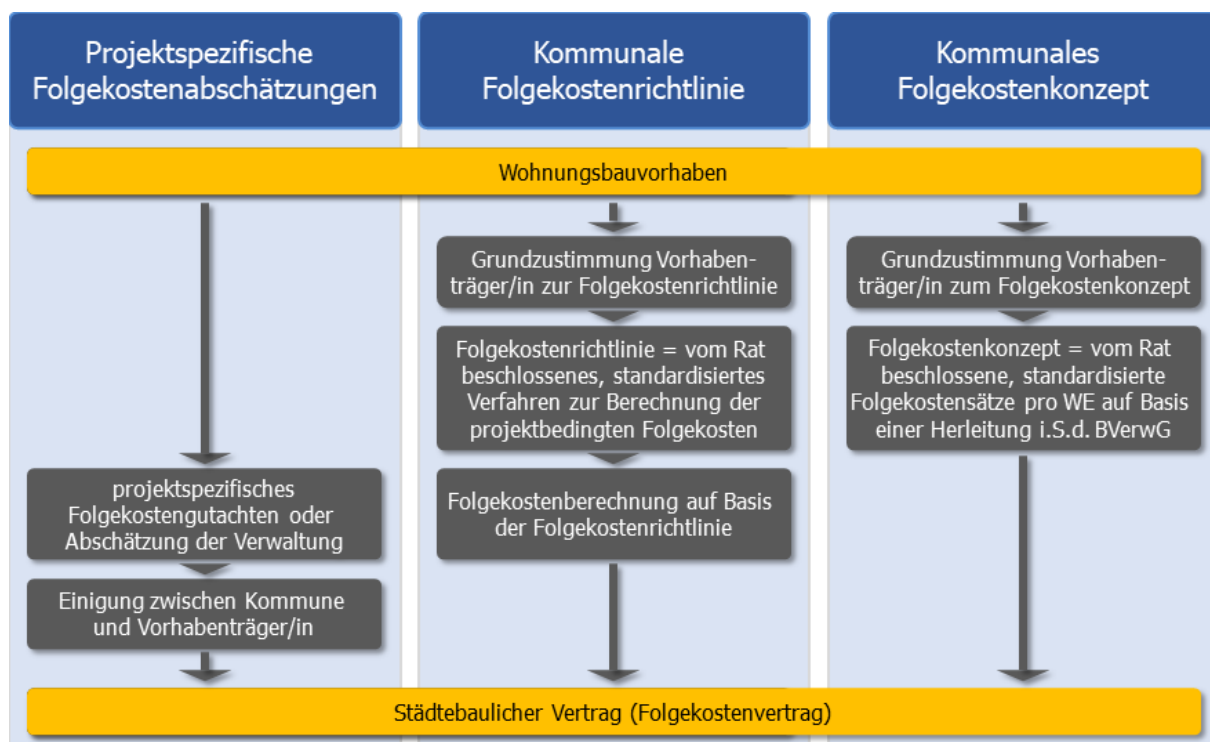


Abbildung 5-2

### **Projektspezifische Folgekostenabschätzung**

Das mit Abstand häufigste Vorgehen ist eine „projektspezifische Folgekostenabschätzung“. Dabei wird für jedes Vorhaben eine eigenständige Folgekostenabschätzung durchgeführt. Dies erfolgt entweder über ein Gutachten oder eine eigene Abschätzung der Verwaltung. Auf Basis dieser gutachterlichen oder verwaltungsinternen Abschätzung beginnt eine Verhandlung mit den Vorhabenträger/innen. Hierbei werden in der Praxis auch oft Einigungen erzielt und städtebauliche Verträge abgeschlossen.

Der Vorteil dieser häufigen Vorgehensweise liegt in ihrer großen Flexibilität, mit der auf besondere Eigenschaften und Umstände von Wohnungsbauvorhaben reagiert werden kann.

Die Nachteile bestehen u.a. in den folgenden Punkten:

- Dass die Gemeinde eine Übernahme von Folgekosten für den Ausbau der sozialen Infrastrukturen erwartet, ist den Vorhabenträger/innen ggf. zu Beginn des Planungsprozesses nicht bewusst. Entsprechender Widerstand entsteht bei den Verhandlungen.
- Durch die individuelle Betrachtung müssen die wesentlichen Berechnungsannahmen immer wieder neu getroffen werden. Die Ergebnisse für ähnliche Projekte können daher deutlich voneinander abweichen.
- Insgesamt entsteht so eine Intransparenz, die bewirken kann, dass von Seiten der Projektentwickler/innen ein großer Verhandlungsspielraum wahrgenommen wird. Dies muss nichts mit der Qualität der vorgelegten Abschätzungen zu tun haben. Auch KNF-Gemeinden mit fundierten Folgekostenabschätzungen der Verwaltung berichten davon, dass sie jede einzelne Annahme und jeden Kennwert im Rahmen der Verhandlungen detailliert begründen müssen.

### **Kommunale Folgekostenrichtlinie**

Eine Möglichkeit, den vorstehenden Schwierigkeiten zu begegnen besteht in der Verabschiedung einer kommunalen Folgekostenrichtlinie.

Innerhalb des KNF-Raums haben u.a. die folgenden Städte und Gemeinden Folgekostenrichtlinien verabschiedet und wenden diese – teils schon seit Jahren – an:

- Potsdam<sup>40</sup>
- Oranienburg
- Nauen
- Teltow
- Falkensee
- Wandlitz
- Berlin

Die Liste ist vermutlich nicht vollständig. Zudem beschäftigen sich aktuell (2022) weitere Städte und Gemeinden im KNF-Raum mit der Ausarbeitung einer kommunalen Folgekostenrichtlinie.

Eine gibt keine allgemeingültige Vorgabe, welche Inhalte eine Folgekostenrichtlinie umfassen muss. Ihr Inhalt muss aber natürlich mit dem in Abschnitt 5.1 beschriebenen rechtlichen Rahmen übereinstimmen.

Eine Folgekostenrichtlinie sollte alle relevanten Folgekostenbereiche benennen. Ausgangspunkt ist dabei die Aufzählung in §11 BauGB. Hinsichtlich des Folgekostenbereichs der sozialen

---

<sup>40</sup> <https://www.potsdam.de/potsdamer-baulandmodell>

Infrastrukturen sollte eine Folgekostenrichtlinie definieren, für welche sozialen Infrastrukturen bzw. Infrastrukturleistungen eine Übernahme kommunaler Aus- und Neubauinvestitionen für soziale Infrastrukturen erwartet wird, wenn die vorhandenen Einrichtungen den projektbedingten Mehrbedarf nicht oder nicht vollständig aufnehmen können.

Bei den meisten Folgekostenbereichen, z.B. der Erschließung, den Planungskosten oder dem ökologischen Ausgleich, ist der Nachweis der Ursächlichkeit sehr einfach, weil die hiermit verbundenen Kosten dem Projekt eindeutig zugeordnet werden können. Bei der sozialen Infrastruktur ist dies anders, weil die zusätzlichen Infrastrukturbedarfe auch außerhalb des Gebiets in den unterschiedlichen Einrichtungen auftreten – und hier jeweils nur einen Teil der Gesamtnachfrage in den Einrichtungen ausmachen.

Im Sinne der Transparenz kann es daher sinnvoll sein, den Rechenweg für die Bestimmung der ursächlichen Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastrukturen genauer zu beschreiben. Dabei kann auch auf eine Anlage oder ein gesondertes Dokument verwiesen werden. Zudem ist es möglich, auf ein regelmäßig aktualisiertes Dokument mit den verwendeten Kostenkennwerten zu verweisen. Diese Form der jährlichen Aktualisierung der „Platzkosten“ nutzt z.B. die Berliner Senatsverwaltung.<sup>41</sup> Auch die Stadt Potsdam veröffentlicht auf ihrer Webseite zum „Potsdamer Baulandmodell“ ihre „Richtlinie zur sozialgerechten Baulandentwicklung in der Landeshauptstadt Potsdam“, in der u.a. der Rechenweg zur Bestimmung des angesetzten Folgekostenbeträge für die soziale Infrastruktur detailliert beschrieben ist.<sup>42</sup>

Berlin veröffentlicht mit seiner Folgekostenrichtlinie auch direkt ein Excel-Rechenblatt mit dem Rechenweg.<sup>43</sup> Neben einem Höchstmaß an Transparenz ermöglicht dieses Vorgehen interessierten Projektentwickler/innen bereits im Vorfeld einer Kontaktaufnahme eigene Abschätzungen zu den voraussichtlich seitens der Stadt geforderten Folgekostenübernahmen anzustellen. Andere Städte und Gemeinde haben zwar ein eigenes Rechenblatt, stellen dieses aber nicht öffentlich zur Verfügung.

Neben einem eigenen Rechenblatt besteht für Brandenburgische Gemeinden inzwischen die Möglichkeit, bezüglich des Rechenweges in ihrer Folgekostenrichtlinie auf den Folgekosten-Schätzer (Modul Soziale Infrastruktur) des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) zu verweisen.<sup>44</sup>

Ob in der eigenen Folgekostenrichtlinie nur die Folgekostenbereiche oder auch der Rechenweg festgeschrieben werden, bleibt die Entscheidung der Gemeinde. In der Praxis zeigt sich jedoch: Alles, was in einer Folgekostenrichtlinie bereits festgeschrieben ist, muss nicht mehr (oder nur noch deutlich seltener) mit den einzelnen Vorhabenträger/innen diskutiert werden.

Dies gilt umso mehr, als sich viele Kommunen bereits zu Beginn eines Planungsprozesses eine Grundzustimmung oder einen Vorvertrag zu einem kooperativen Baulandmodell durch die Vorhabenträger/innen geben lassen. Eine solche Grundzustimmung sollte auch die Inhalte der eigenen Folgekostenrichtlinie (sofern vorhanden) umfassen. Wie in Abbildung 5-3 dargestellt, kann diese Grundzustimmung von der Gemeinde zur Voraussetzung für den kommunalen Aufstellungsbeschluss zum betreffenden Bebauungsplan gemacht werden.<sup>45</sup>

---

<sup>41</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

<sup>42</sup> <https://www.potsdam.de/potsdamer-baulandmodell>

<sup>43</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

<sup>44</sup> <https://mil.brandenburg.de/mil/de/themen/planen-bauen/folgekostenschaezter/>, dort: Modul „Soziale Infrastruktur“.

<sup>45</sup> Vgl. auch Kapitel 3 der Arbeitshilfe „Bezahlbaren Wohnraum schaffen“ des Deutschen Städte- und Gemeindebundes: <https://www.dstgb.de/publikationen/dokumentationen/> > Dokumentation Nr. 147 des DSTGB.

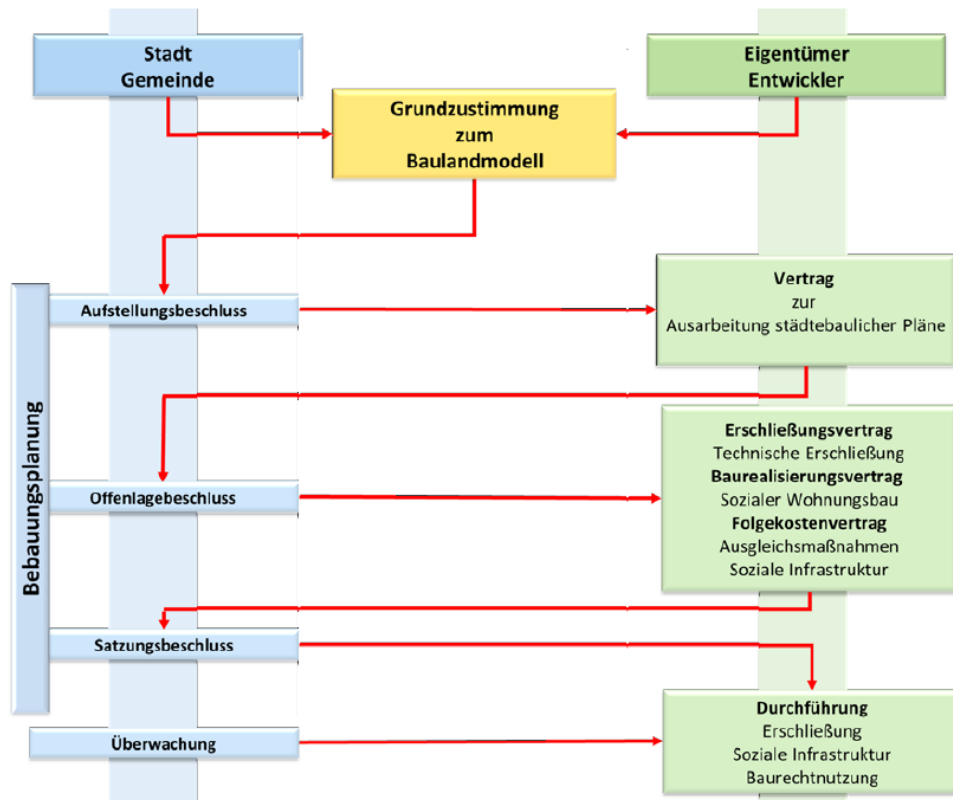


Abbildung 5-3 Ablauf einer kooperativen Baulandentwicklung mit Grundzustimmung zum Baulandmodell (inkl. ggf. vorhandener Folgekostenrichtlinie), Quelle: MIL-Arbeitshilfe „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“ (dort Abbildung 38)

Zusammenfassend stellen sich die Vorteile einer kommunalen Folgekostenrichtlinie wie folgt dar:

- Hohe Transparenz. Das Thema „Folgekostenbeteiligung bei sozialen Infrastrukturen“ ist ab dem ersten Gespräch bekannt und gesetzt, ggf. sogar durch allgemeines Informationsmaterial der Gemeinde auch schon vorab.
- Gleichbehandlung aller Vorhabenträger/innen. Nicht zuletzt deshalb werden die entsprechenden Regelungen inzwischen weitgehend von den Vorhabenträger/innen akzeptiert, auch weil Folgekostenrichtlinien in Städten und Gemeinden mit hohem Nachfragedruck zunehmend zum Standard werden.
- Das Vorliegen einer Folgekostenrichtlinie wirkt strukturierend auf die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag.

Der Nachteil der Folgekostenrichtlinie im Vergleich zum nachstehend beschriebenen Folgekostenkonzept liegt darin, dass mit ihr nur Grundsätze und ggf. ein – mehr oder weniger genau ausformulierter – Rechenweg definiert werden. Konkrete Beträge sind daraus für die Vorhabenträger/innen im Vorfeld i.d.R. nicht sofort erkennbar.

### **Folgekostenkonzept Soziale Infrastruktur**

Ein „Folgekostenkonzept Soziale Infrastruktur“ geht noch einen Schritt weiter als eine Folgekostenrichtlinie und ermittelt Folgekostensätze in Euro pro Neubauwohnung.

Dabei wird i.d.R. zwischen Neubauwohnungen im individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilien- bzw. Reihenhäuser) und Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern unterschieden.

Alternativ können auch Folgekostensätze in Euro pro Quadratmeter Wohn- oder Geschossfläche definiert werden.

Das Folgekostenkonzept ermittelt diese Folgekostensätze einmalig im Rahmen einer gemeindeweiten Betrachtung. Sie finden anschließend in allen städtebaulichen Verträgen für Wohnungsbauprojekte Anwendung.

Die Grundidee eines Folgekostenkonzepts besteht in einer Gegenüberstellung

- des voraussichtlichen Umfangs des gesamten Wohnungsneubaus in der Gemeinde in den kommenden Jahren,
- der aktuellen Kapazitäten in den bestehenden Einrichtungen sowie
- der voraussichtlichen Entwicklung der Nachfrage nach den einzelnen Leistungen der Einrichtungen (Krippe, Elementarbetreuung, Hort, Grundschule, Nachmittagsbetreuung, ...) ohne die Zusatznachfrage aus dem Wohnungsneubau.

Rechnerisch wird zunächst überprüft, ob sich die voraussichtliche Nachfrage der kommenden Jahre ohne die neubaubedingte Zusatznachfrage mit den Kapazitäten in den vorhandenen Einrichtungen decken lässt und absehbar freie Plätze entstehen. Bereits ohne den Wohnungsneubau fehlende Kapazitäten werden im Folgenden nur als „keine freien Plätze“ in Ansatz gebracht. Auf diese Weise wird verhindert, dass den Vorhabenträger/innen Kosten für versäumte Infrastrukturausbauten der Vergangenheit angelastet werden.

Aus einem Vergleich der freien Plätze und Zusatznachfrage durch den Wohnungsneubau wird anschließend bestimmt, wie groß der gemeindeweite wohnungsneubaubedingte Aus- und Neubaubedarf in den Einrichtungen ist. Die Kosten dieser ursächlich dem Wohnungsneubau zuzurechnenden Kapazitätserweiterung wird durch die Zahl der voraussichtlich neu gebauten Wohnungen geteilt. Der so ermittelte Folgekostensatz wird auf alle Vorhaben angewendet, für die neues Baurecht geschaffen werden muss.

Neben den Regelungen des Baugesetzbuches bilden einige Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtshofes<sup>46</sup> die Grundlage von Folgekostenkonzepten. Hieraus ergeben sich u.a. die folgenden Anforderungen an ein Folgekostenkonzept:

- Eine detaillierte und realistische Einschätzung der in den kommenden Jahren voraussichtlich rechtskräftig werdenden und baulich realisierten Bebauungspläne
- Möglichst konkrete Aus- oder Neubauvorhaben im Bereich der sozialen Infrastruktur
- Ein Beschluss des Folgekostenkonzepts durch den Stadt- oder Gemeinderat
- Eine regelmäßige Aktualisierung des Folgekostenkonzepts

Im KNF-Raum hat bisher noch keine Gemeinde ein Folgekostenkonzept verabschiedet. Beispiele aus anderen Stadtregionen sind die Folgekostenkonzepte der Stadt Fürstfeldbruck (Großraum München), der Gemeinde Swisttal (Großraum Köln) und der Stadt Wedel (Großraum Hamburg, in der Erarbeitung).

Der wesentliche Vorteil eines Folgekostenkonzepts liegt darin, dass für alle Beteiligten transparent hergeleitete Folgekostenbeträge pro Wohneinheit (oder qm Geschossfläche) vorliegen. Auf diese Weise können sich die Vorhabenträger/innen sehr frühzeitig ein Bild von den auf sie zukommenden Folgekostenbeträgen machen. Auch für Verwaltung und Politik vereinfacht sich das Thema „Folgekostenübernahme“ deutlich.

---

<sup>46</sup> U.a. BVerwG 4 C 15.07 vom 18.09.2009.

## 5.3 Aktuelle Nutzung der vorstehenden Modelle durch die KNF-Gemeinden

### ***Berlin***

Senat und Berliner Bezirke arbeiten mit dem Berliner „Modell der kooperativen Baulandentwicklung“. Dieses umfasst – wie dargestellt – einen transparenten Rechenweg u.a. für die Abschätzung der Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastrukturen. Dieser ist als Exceldatei auf den Webseiten der Senatsverwaltung zu finden.<sup>47</sup> Auf die relativ niedrigen Annahmen zur mittleren Anzahl der Kinder pro Wohneinheit im Rahmen des Rechenweges wurde bereits in Abschnitt 3.5 eingegangen. Die Kostenkennwerte werden jährlich aktualisiert und in einem getrennten, auf der gleichen Webseite zu findendem Dokument veröffentlicht.

Im Rahmen der Interviews zu diesem Leitfaden zeigte sich eine hohe Zufriedenheit der Bezirke mit diesem Verfahren, dessen Anwendung „meistens gut“ funktioniere. In vielen Bezirken sind Kitaneubauten im Rahmen des kooperativen Baulandmodells seit Jahren fast die einzigen Kitaneubauten, die realisiert werden. Neue Kitas entstehen sonst fast nur in Bestandsgebäuden.

Das Berliner „Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ gibt den Vorhabenträger/innen die Möglichkeit, die für ihr Vorhaben ermittelten Kitaplätze entweder selbst zu schaffen oder einen entsprechenden Geldbetrag zu entrichten. Die überwiegende Mehrzahl der Vorhabenträger/innen entscheidet sich dafür, die notwendigen Kitas selbst zu bauen. Dies ist vielfach auch die Präferenz der Bezirke, da sie im Falle einer Geldzahlung häufig u.a. vor der Schwierigkeit stehen, Flächen für die benötigte Kita zu finden (vgl. Kapitel 4).

Auch Berlin arbeitet mit einer Grundzustimmung im Sinne der Abbildung 5-3. Deren Standardtext kann ebenfalls auf der Webseite der Wohnungsbauleitstelle der Senatsverwaltung heruntergeladen werden.<sup>48</sup>

### ***Brandenburger Umlandgemeinden***

Nach den Ergebnissen der KNF-Online-Befragung beteiligt etwa die Hälfte der Umlandgemeinden aktuell Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus an den Folgekosten der sozialen Infrastruktur (Abbildung 5-4). Etwa zwei Drittel davon tun dies regelmäßig. Im Rahmen der Online-Befragung des KNF 2021 haben über die Hälfte der teilnehmenden Umlandgemeinden die Zielsetzung formuliert, in Zukunft Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus mehr als bisher an der Finanzierung beteiligen zu wollen.

Mindestens sechs Städte und Gemeinden des Umlandes haben bereits eine Folgekostenrichtlinie.<sup>49</sup> In den Interviews zeigte sich zudem ein großes Interesse weiterer Kommunen an eigenen Folgekostenrichtlinien. Einige Verwaltungen haben auch bereits entsprechende Arbeitsaufträge aus ihrer Politik erhalten. Größte Sorge der Kommunen ist die Rechtssicherheit. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen der Interviews der Wunsch nach einer Musterrichtlinie formuliert.

Trotz dieser steigenden Zahl an Folgekostenrichtlinien ist die projektspezifische Folgekostenabschätzung (Abschnitt 5.2) immer noch die mit Abstand häufigste Vorgehensweise bei der Ermittlung der Beträge für Folgekostenverträge nach §11 BauGB.

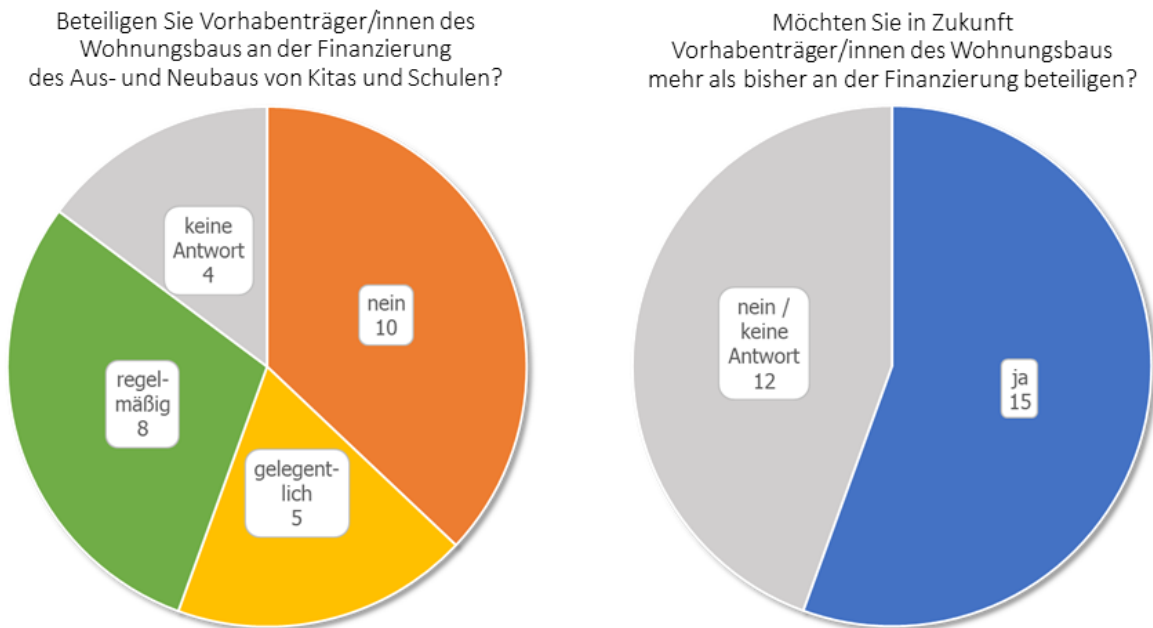
---

<sup>47</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

<sup>48</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/vertraege/>

<sup>49</sup> Vgl. die Aufzählung im vorstehenden Abschnitt 5.2 (Unterabschnitt „Folgekostenrichtlinie“)

### Umlandgemeinden



Quelle: Antworten von 27 Umlandgemeinden im Rahmen der KNF-Online-Befragung „Soziale Infrastruktur“ 2021

Abbildung 5-4

Viele Gemeinden arbeiten zudem mit einem Vorvertrag oder einer Grundzustimmung im Sinne der Abbildung 5-3, in dem bereits die wesentlichen Bereiche benannt werden, für die eine Folgekostenübernahmen oder die Bereitstellung von Grundstücken erwartet wird.

## 5.4 Empfehlungen für Folgekostenabschätzungen

Aus dem BauGB und einigen Gerichtsentscheidungen ergeben sich bestimmte Mindestanforderungen an den Rechenweg einer Folgekostenabschätzung. Diese gelten unabhängig davon, ob die Berechnung im Rahmen einer projektspezifischen Folgekostenberechnung, einer Folgekostenrichtlinie oder eines Folgekostenkonzepts erfolgt.

Hieraus lassen sich die folgenden Empfehlungen für den Rechenweg einer Folgekostenabschätzung ableiten:

- Am Beginn der Folgekostenberechnung sollte klar definiert werden, welche kommunalen Leistungen (z.B. Krippe, Elementarbetreuung, Hort / Nachmittagsbetreuung, Grundschule) berücksichtigt werden sollen und anhand welcher Altersgruppe und mit welchen Nachfragequoten der (Zusatz-)Bedarf für diese Leistungen ermittelt werden soll.
- Die Folgekosten sollten aus einem Vergleich einer Situation „mit Wohnungsneuvorhaben“ und „ohne Wohnungsneubauvorhaben“ abgeleitet werden (Abbildung 5-5). Auf diese Weise wird nachweislich verhindert, dass den Vorhabenträger/innen Kosten für infrastrukturelle Ausbaudefizite der Gemeinde übertragen werden, die auch ohne das Wohnungsneubauvorhaben bestehen und daher nicht „ursächlich“ sind.
- Aus diesem Grunde unterscheidet sich eine Folgekostenabschätzung i.d.R. von einer Kita- oder Schulbedarfsplanung: Während eine Kita- oder Schulbedarfsplanung den kommunalen oder bezirklichen Gesamtbedarf (inkl. Nachholbedarfen und

Zusatzbedarfen aus dem Wohnungsbestand) betrachtet, geht es bei der Folgekostenbetrachtung nur um die wohnungsneubaubedingten Zusatzbedarf. Die Schätzungen zum notwendigen Ausbau der Infrastrukturen im Rahmen einer Folgekostenbetrachtung dürfen daher nicht höher sein als der kommunale Gesamtausbaubedarf einer Kita- oder Schulbedarfsplanung, in der das betrachtete Wohnungsbauvorhaben ebenfalls berücksichtigt wurde.

- Kennwerte aus einer vorliegenden Kita- oder Schulbedarfsplanung (z.B. zu den vorhandenen Kapazitäten, Nachfragequoten oder der Nachfrage von außerhalb der Gemeinde) sollten bewusst übernommen werden, sofern sie noch aktuell sind. Abweichungen sollten begründet werden.
- Eine begründete Annahme ist zur voraussichtlichen Anzahl der Kinder im betrachteten Baugebiet zu treffen. Hierbei kann z.B. auf die Kennwerte aus Abschnitt 3.5 zurückgegriffen werden.<sup>50</sup>
- Die Erfahrungen und Ergebnisse aus Folgekostenbetrachtungen können im Nachgang auch zur Qualifizierung der eigenen Kita- und Schulbedarfsplanung (Kapitel 3) genutzt werden. Erfahrungsgemäß verbessert sich die Berücksichtigung des voraussichtlichen Wohnungsneubaus im Rahmen der Kita- und Schulbedarfsplanung bei einer Nutzung der Erfahrungen aus Folgekostenbetrachtungen (Abbildung 1-3).
- Die verwendeten Kostensätze (kommunale Investitionskosten pro Platz) sollten nach Möglichkeit aus Kostenschätzungen für die anstehenden Aus- und Neubauprojekte im Kita- und Schulbereich abgeleitet werden. Liegen solche aktuellen Kostenschätzungen nicht vor, können auch ortsspezifische Kennwerte aus zurückliegenden Aus- und Neubauten von Kitas und Schulen abgeleitet werden. Als Rückfallebene kann auf Kostenschätzungen nach Baukostenindex (BKI) zurückgegriffen werden.
- Bei den angesetzten Kostensätzen sind die voraussichtlichen Fördermittel abzuziehen. Zudem sollte klar erkennbar sind, ob diese Kostensätze die Grundstückskosten mit beinhalten oder nicht, damit die Ergebnisse mit den sonstigen Regelungen im städtebaulichen Vertrag, u.a. zur Bereitstellung von Grundstücken durch die Vorhabenträger/innen abgeglichen werden können.<sup>51</sup>
- Wichtig ist, dass die Kommune auch wirklich beabsichtigt, die als kommunale Investitionskosten in der Folgekostenberechnung angesetzten Neu- und Ausbauten vorzunehmen. Nimmt eine Kommunen über einen Folgekostenvertrag Kostenbeteiligungen von Vorhabenträger/innen zum Ausbau von Kitas und Schulen ein und baut dann über viele Jahre hin keine Schule bzw. Kita aus oder neu, so läuft sie Gefahr, dass die Vorhabenträger später gegen die geforderte Kostenbeteiligung klagen.

Gemeinden, die sich in der Vergangenheit noch keinen eigenen Rechenweg erarbeitet haben oder mit ihrem bisherigen Vorgehen im wieder in umfangreiche Diskussion mit den Vorhabenträger/innen können den FolgekostenSchätzer Brandenburg nutzen. Dessen Modul „Soziale Infrastruktur“ wurde im Dialog mit Gemeinden aus Brandenburg, darunter mehrere aus dem KNF-Raum, genau für diesen Anwendungsfall entwickelt.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Die Verwendung der dort genannten Kennwerte ist durchaus sachgerecht, auch wenn bestehende Berechnungsmodelle wie z.B. das Berliner Baulandmodell von z.T. deutlich geringeren Kennwerten bzgl. der Anzahl der Kinder pro Jahrgang ausgehen. Vgl. hierzu auch die Ausführungen im Abschnitt 3.5.

<sup>51</sup> Vgl. auch die Ausführungen zur Berücksichtigung von eingebrachten Grundstücken im Rahmen der Angemessenheit in Abschnitt 5.5.

<sup>52</sup> <https://mil.brandenburg.de/mil/de/themen/planen-bauen/folgekostenschaetzer/>, dort: Modul „Soziale Infrastruktur“.

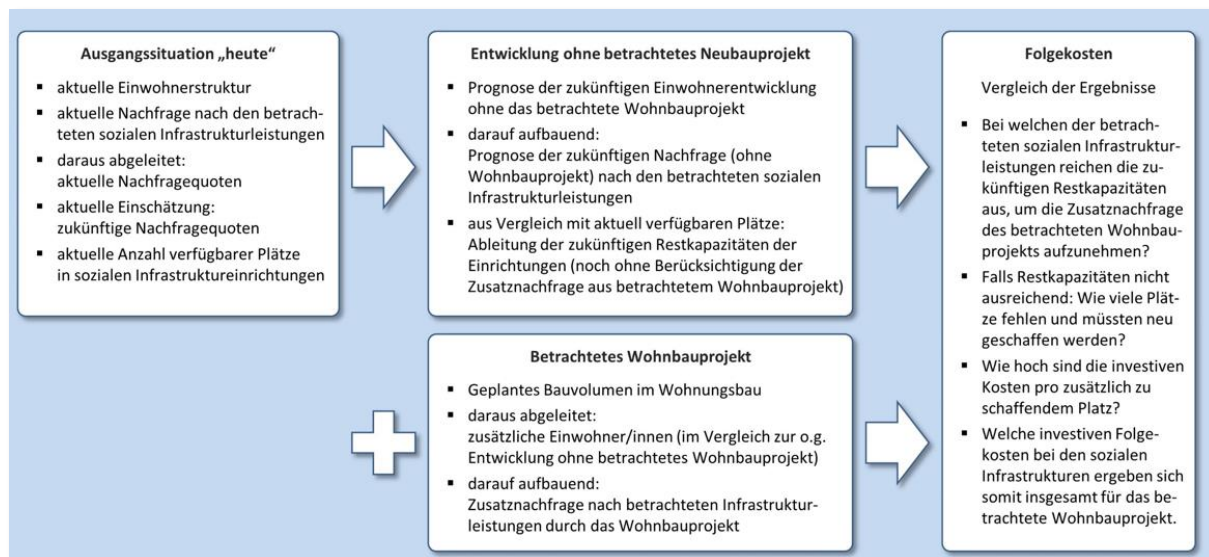


Abbildung 5-5

## 5.5 Angemessenheit

§11 Abs. 2 des BauGB fordert, dass die „vereinbarten Leistungen [...] den gesamten Umständen nach angemessen sein [müssen].“ Die Gemeinde kann den Vorhabenträger/innen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags somit nur Folgekosten übertragen, deren Höhe in Relation zum wirtschaftlichen Vorteil steht, der diesen aus dem geschaffenen Baurecht und der damit möglichen Erschließung und Nutzung erwächst. Dieser wirtschaftliche Vorteil der Vorhabenträger/innen wird üblicherweise anhand der planungsbedingten Wertsteigerung der Grundstücke quantifiziert.<sup>53</sup>

Viele Gemeinden definieren in ihren kommunalen Grundsätzen der Bodennutzung oder ihrer Folgekostenrichtlinie, dass ein bestimmter Prozentsatz (z.B. 20% oder ein Drittel) dieses wirtschaftlichen Vorteils bei den Vorhabenträgern verbleiben soll, damit diese einen wirtschaftlichen Anreiz für die vereinbarten städtebaulichen Vorhaben haben. Eine gesetzliche Normierung gibt es hierfür aber nicht.

In jedem Fall darf die Gesamtheit der kommunalen Forderungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags den wirtschaftlichen Vorteil der Vorhabenträger/innen nicht übersteigen. Unter den kommunalen Forderungen bildet die Übernahme der Folgekosten im Bereich der sozialen Infrastrukturen i.d.R. nur einen Baustein unter viele. Andere Forderungen sind i.d.R. die Übernahme der Planungskosten, der Kosten der Erschließung und der öffentlichen Grünflächen, des ökologischen Ausgleichs sowie die Bereitstellung von Grundstücken für Straßen und

<sup>53</sup> Neben diesem klassischen „bodenwirtschaftlichen Ansatz“ gibt es seit einiger Zeit auch einen alternativen „ertragswirtschaftlichen Ansatz“, der den wirtschaftlichen Vorteil aus den zukünftigen Mieteinnahmen der Vorhabenträger/innen ableitet. Vgl. Fallner, B.; Beyer, C. (2019) Baulandrichtlinien: Ein neuer Ansatz zur Prüfung der Angemessenheit von städtebaulichen Verträgen. In: fub, 1/2019, S. 18-26 bzw. zusammenfassend Abschnitt 7.2.2 der MIL-Arbeitshilfe „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“.

Gemeinbedarfseinrichtungen.<sup>54</sup> Weitere Forderungen können z.B. einen bestimmten Anteil an bezahlbarem Wohnraum betreffen.<sup>55</sup>

In einer gewissen Regelmäßigkeit erleben die Städte und Gemeinden des KNF-Raums, dass die Summe ihrer Kostenübernahmewünsche an die Vorhabenträger/innen das rechnerische Maß der Angemessenheit<sup>56</sup> übersteigt. Davon haben Kommunen unterschiedlicher Größe und Lage innerhalb des KNF-Raums im Rahmen der Online-Befragung sowie der Interviews berichtet. In diesem Fall sind sie gezwungen, Abstriche bei ihren Forderungen zu machen. Dies kann auch die Kostenübernahme für die zusätzlich benötigten sozialen Infrastrukturen betreffen.

In diesen Kontext gehört auch die Beobachtung, dass einige Städte und Gemeinden in den letzten Jahren ihre Vorgaben zum Anteil an preisgünstigem Wohnraum trotz der angespannten Wohnungsmarktlage eher zurückgefahren haben.

Für eine strukturierte Vorgehensweise bei der Überprüfung der Angemessenheit steht den Kommunen u.a. das Modul „Angemessenheit“ des FolgekostenSchätzers Brandenburg zur Verfügung. Das „Angemessenheitsgebot“ wird zudem in der MIL-Arbeitshilfe „Baulandmodelle im Brandenburg Maßstab“ anhand eines Beispiels thematisiert.<sup>57</sup>^

## 5.6 Erfahrungsaustausch

KNF-Onlinebefragung und Interviews haben deutlich gemacht, dass es ein großes Bedürfnis der Kommunen an einem Erfahrungsaustausch zu Fragestellungen der Beteiligung von Vorhabenträger/innen des Wohnungsbaus an den Kosten der sozialen Infrastruktur gibt.

Hierzu gibt es für die Kommunen unterschiedliche Möglichkeiten:

- Sie können vorhandene Austauschformate nutzen, z.B.
  - den jährlichen Erfahrungsaustausch zu Baulandmodellen der Berliner Wohnungsbauleitstelle oder
  - die 2021 erstmalig veranstalteten und auf einen etwa zweijährigen Turnus ausgelegten Brandenburger Baurechtstage des MIL Brandenburg.
- Sie können sich an Städte und Gemeinden mit Erfahrung bei der Folgekostenanlastung wenden, z.B.
  - die Stadt Potsdam mit ihrem „Potsdamer Baulandmodell“  
<https://www.potsdam.de/potsdamer-baulandmodell>  
Ansprechpartner: Herr Anderka, Fachbereich Stadtplanung  
[gesamtstaedtische-planung@rathaus.potsdam.de](mailto:gesamtstaedtische-planung@rathaus.potsdam.de)
  - die Stadt Oranienburg mit ihrer bereits einmal evaluierten Folgekostenrichtlinie  
Ansprechpartner: Herr Mandel, Stadtplanungsamt  
[Mandel@oranienburg.de](mailto:Mandel@oranienburg.de)

---

<sup>54</sup> Von Vorhabenträger/innen eingebrachte und der Gemeinde kostenfrei übergebene Grundstücke sind bei der Überprüfung der Angemessenheit als Forderung der Gemeinde zu berücksichtigen. Als Wertansatz erscheint der planungsunbeeinflusste Wert plausibel, also der Wert, den die Grundstücke ohne die baurechtlichen Veränderungen, die sich aus dem Bebauungsplanverfahren, zu dem der städtebauliche Vertrag gehört, oder die Erwartung darauf ergeben.

<sup>55</sup> Vgl. auch Abbildung 24 der MIL-Arbeitshilfe „Baulandstrategien im Brandenburger Maßstab“.

<sup>56</sup> I.d.R. ermittelt nach dem „bodenwirtschaftlichen Ansatz“.

<sup>57</sup> Kapitel 7.2.1, Abschnitt (3) der MIL-Arbeitshilfe.

- die Gemeinde Ahrensfelde  
mit ihrem Berechnungsverfahren der Folgekostenabschätzung  
Ansprechperson: Herr Knop, Verwaltungsleitung  
[a.knop@gemeinde-ahrensfelde.de](mailto:a.knop@gemeinde-ahrensfelde.de)
- die Stadt Fürstentfeldbruck (Großraum München)  
mit ihrem Folgekostenkonzept  
Ansprechpartnerin: Frau Schott, Bauverwaltung  
[Carina.Schott@fuerstentfeldbruck.de](mailto:Carina.Schott@fuerstentfeldbruck.de)
- Sie können die Bildung einer neuen Anliegensgruppe „Folgekosten / städtebauliche Verträge“ beim Kommunalen Nachbarschaftsforum (KNF) initiieren.

## 6 Mehrfachnutzung von Infrastrukturen und Grundstücken

### 6.1 Zielsetzung und Bedeutung

Mehrfachnutzung meint die gemeinsame Nutzung von Gebäude-, Außen- oder Parkplatzflächen durch unterschiedliche Gemeinbedarfseinrichtungen mit dem Ziel, diese enger miteinander zu verzahnen und insgesamt mit weniger Fläche auszukommen.

In Berlin hat das Ziel der Mehrfachnutzung inzwischen eine gewisse Bedeutung erlangt. So wird es seit einiger Zeit durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gegenüber den unterschiedlichen Planungs- und Entscheidungsebenen als ein Baustein im Umgang mit der Flächenknappheit für Gemeinbedarfseinrichtungen (Abschnitt 4.1) kommuniziert wird. Zu diesem Zweck hat die Senatsverwaltung 2021 einige praxisorientierte Arbeitshilfen zur verwaltungsinternen Verwendung veröffentlicht (Abbildung 6-1).<sup>58</sup>



Abbildung 6-1

Mehrfachnutzung ist jedoch nicht nur ein Lösungsansatz für Berlin mit seiner ausgeprägten Flächenknappheit. Auch für die Umlandgemeinden rückt das Thema zunehmend in den Vordergrund. Bei der KNF-Online-Befragung „Soziale Infrastruktur“ 2021 gaben 80% der Umlandgemeinden an, in Zukunft bestehende und neue Infrastruktureinrichtungen verstärkt mehrfach nutzen zu wollen.

<sup>58</sup> Die Arbeitshilfen sind im Intranet der Berliner Verwaltung abrufbar und kann zudem über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I A Stadtentwicklungsplanung, [mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de](mailto:mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de) bezogen werden. Viele Materialien finden sich auch frei zugänglich unter: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/mehrfachnutzung/index.shtml>.

## 6.2 Formen der Mehrfachnutzung

Mehrfachnutzung kann sehr unterschiedliche Formen annehmen. In einer groben Systematik können die folgenden Formen unterschieden werden:

- Die Außenflächen einer Gemeinbedarfseinrichtung (z.B. ein Schulhof) werden zu bestimmten Tageszeiten für andere Nutzungen (z.B. als Spielplatz) freigegeben.
- Bestimmte Räumlichkeiten einer Gemeinbedarfseinrichtung (z.B. die Turnhalle einer Schule) wird zu bestimmten Tageszeiten für andere Nutzungen (z.B. den Vereins-sport) geöffnet.
- Bestimmte Räumlichkeiten einer Gemeinbedarfseinrichtung (z.B. die Aula einer Schule) kann zu bestimmten Zeiten durch Dritte genutzt oder angemietet werden.
- Die Gebäude mehrerer Gemeinbedarfseinrichtungen bilden ein Ensemble („Campus“), so dass Außenflächen und Parkplatzflächen ganz oder teilweise – ggf. auch zeitver-setzt – gemeinsam genutzt werden können.
- Mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen sind in unterschiedlichen Teilen des gleichen Gebäudes untergebracht und teilen sich einige Verkehrs- und Versorgungsflächen.
- Mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen sind im gleichen Gebäude untergebracht und haben ihre Raumkonzepte so aufeinander abgestimmt, dass einige Räume – ggf. zeit-vertsetzt – gemeinsam genutzt werden, wohingegen andere den einzelnen Gemeinbe-darfseinrichtungen exklusiv zur Verfügung stehen.
- Kombinationen aus den vorstehenden Varianten.

In eine Mehrfachnutzung können unterschiedliche Arten von Gemeinbedarfseinrichtungen einbezogen werden, z.B.

- Kindertagesstätten
- Schulen
- Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE)
- Volkshochschulen (VHS)
- Bibliotheken
- Musikschulen
- Sportanlagen und -flächen
- Freie Träger
- Beratungseinrichtungen
- Nachbarschaftstreffs
- Freiwillige Feuerwehr<sup>59</sup>
- Verwaltungseinrichtungen, z.B. Bürgeramt<sup>60</sup>

Darüber hinaus können auch Wohn- oder Gewerbenutzungen in eine Mehrfachnutzung integriert werden.

Einen ersten Hinweis darauf, welche Nutzungskombinationen gut geeignet sind und bei welchen Kombinationen besondere Anforderungen zu beachten sind, gibt Abbildung 6-2. Der dort gezeigte „Kombi-Check“ stammt aus der Praxishilfe der Berliner Senatsverwaltung.

---

<sup>59</sup> Die Freiwillige Feuerwehr ist in dem nachfolgende Kombi-Check der Berliner Senatsverwaltung zwar nicht aufgeführt. Mehrfache positive Erfahrungen aus der Stadt Oranienburg zeigen aber, dass gerade die Freiwillige Feuerwehr ein guter Ankerpunkt für eine Mehrfachnutzung, z.B. in Kombination mit Jugendfreizeiteinrichtungen sein kann. In Abschnitt 8.3 findet sich ein Beispiel.

<sup>60</sup> Vgl. das Beispiel in Abbildung 6-3.

### Kombinierbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen im Rahmen einer Mehrfachnutzung

„Kombi-Check“ aus: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2021):  
 Praxishilfen für die Umsetzung von Mehrfachnutzungen sozialer Infrastrukturen, Seite AH 8-3

	Infrastrukturarten	Schule	Kita	JFE	VHS	Bibliothek	Musikschule	Sport	freie Träger	Nachbarschaft	Wohnen	Gewerbe
gut geeignet												
denkbar												
besondere Anforderungen												

Abbildung 6-2

## 6.3 Hoffnungen und Erwartungen

Von einer verstärkten Mehrfachnutzung erhoffen sich die Gemeinden und Bezirke eine Reihe von Vorteilen. Im Rahmen der KNF-Online-Befragung sowie der Interviews wurden u.a. die folgenden Aspekte genannt.

### **Weniger Flächenbedarf**

In Kapitel 4 ist bereits ausführlich auf die Problematik der Flächenknappheit für Gemeinbedarfseinrichtungen eingegangen worden. Den Gemeinden fällt es zunehmend schwer, ausreichend Flächen für zusätzlich benötigte Kitas, Schulen, Sportanlagen und sonstige Einrichtungen des Gemeinbedarfs zu sichern.

Die Möglichkeit durch eine Mehrfachnutzung von Flächen und Gebäude insgesamt weniger Fläche für neue Einrichtungen akquirieren zu müssen, ist für viele Gemeinden Anlass genug, sich mit den Potenzialen einer Mehrfachnutzung intensiver auseinander zu setzen.

Neben der gemeinsamen Nutzung von Gebäuden sollten dabei besonders auch die Außenflächen in das Blickfeld gerückt werden. Deren gemeinsame oder zeitversetzte Nutzung hat mitunter einen größeren Einfluss auf den Grundstücksflächenbedarf als die gemeinsame Gebäudenutzung.

Darüber hinaus darf das Potenzial einer gemeinsamen Stellplatznutzung nicht unterschätzt werden. Werden Gemeinbedarfsnutzungen miteinander kombiniert, die weitgehend zu unterschiedlichen Tageszeiten stattfinden, können die Stellplätze den ganzen Tag über ausgenutzt

werden, so dass insgesamt weniger benötigt werden. Kann dies – wie in den Interviews berichtet wurde – gegenüber der Baugenehmigungsbehörde plausibel dargelegt werden, ist eine insgesamt flächensparende Realisierung der zusammengeführten Gemeinbedarfseinrichtungen möglich. Ein Beispiel hierfür findet sich in Abschnitt 8.3.

### ***Weniger Kosten***

Neben dem Flächenargument steht auch ein Kostenargument. „Wir können es uns als Kommune schlicht nicht mehr leisten, allen etwas Eigenes hinzustellen.“, so eine der Formulierungen im Rahmen der Interviews.

Insgesamt geht es somit um einen sparsameren Umgang mit den verfügbaren kommunalen Ressourcen.

### ***Mehr Synergie zwischen den Einrichtungen***

Neben den Einsparargumenten gibt es aber auch inhaltliche Argumente, die für eine verstärkte Mehrfachnutzung sprechen. Sie bietet zu einen die Möglichkeit, die unterschiedlichen Gemeinbedarfseinrichtungen enger zu verzahnen und so Synergiepotenziale zu erschließen. So wird die gegenseitige Sichtbarkeit erhöht, die Zusammenarbeit vereinfacht und die Übergänge für die Nutzer/innen fließender gestaltet. Beispielsweise können Bibliotheken und Beratungsstellen für die Eltern von Kitakindern leichter nutzbar – und ggf. auch zum ersten Mal sichtbar – gemacht werden.

Zum anderen bieten Mehrfachnutzungen gute Möglichkeiten, nicht-kommunale Partner/innen wie Sportvereine oder freie Träger/innen stärker in die kommunalen Angebote einzubinden. Insgesamt können so starke Ankerpunkte im Quartier oder Ortsteil entstehen.

Zusammenfassend beschrieb eine der Interviewpartnerinnen die Zielsetzung der Mehrfachnutzung aus ihrer Sicht wie folgt: „Es geht uns weniger um fehlende Flächen als darum, Leben in die Einrichtungen zu bringen.“

### ***Bessere Auslastung der Einrichtungen***

Manche kommunalen Einrichtungen wie Horte werden an nur fünf Tagen der Woche jeweils nur etwa drei Stunden genutzt, andere nur acht Stunden am Tag. Eine Mehrfachnutzung ist daher ganz im Sinne einer effizienten Ausnutzung der vorhandenen kommunalen Gebäudekapazitäten.

Entsprechend überrascht es wenig, dass sich in Kommunen, die eine zentrale Gebäude- und Liegenschaftsverwaltung haben, diese zentralen Ämter mitunter als starke Fürsprecherinnen einer Mehrfachnutzung positionieren.

### ***Risikominimierung***

Jede Fachplanung kennt die eigenen Auslastungsschwankungen. Heute festgestellte Bedarfe können morgen schon wieder überholt sein, heute geplante Flächenbedarfe morgen schon zu klein (oder groß).

Viele Gemeinden tun sich zudem schwer mit der Interpretation ihrer eigenen Bedarfsplanung (Kapitel 3). Rechtfertigt die errechnete Unterausstattung einen Kita- oder Schulneubau oder entpuppt sich die prognostizierte Zunahme der Nachfrage in ein paar Jahren als Strohfeuer. Manchmal ist sogar heute schon erkennbar, dass eine morgen dringend gebrauchte Einrichtung übermorgen schon wieder leer stehen wird, z.B. weil ein Wohnneubauprojekt diese nur für ein knappes Jahrzehnt auslasten wird. Fortsetzung danach: unklar.

Mehrfachnutzungen bieten die Chance, diese Risiken ein Stück weit zu reduzieren, in dem man sie in einem Gesamtprojekt zusammenführt. Braucht die eine Nutzung in 10 Jahren dann ggf. mehr oder weniger Fläche als ursprünglich geplant, kann ggf. eine andere Nutzung Flächen abgeben oder übernehmen.

## 6.4 Schwierigkeiten

„In der Realität gibt es bei uns bisher eigentlich nur die Mitnutzung der Turnhallen.“ So lautete die Zusammenfassung eines Fachdienstleiters zum Status Quo der Mehrfachnutzung in seiner Gemeinde. Mehrfachnutzung ist für viele eine relativ neue kommunale Zielsetzung. Zudem ist ihre Umsetzung in der Praxis oft komplizierter als zunächst gedacht.

### ***Zuständigkeitsprinzip***

Mehrfachnutzung bedeutet, dass i.d.R. mehrere Fachverwaltungen ein gemeinsames Projekt planen, umsetzen und verwalten müssen. Dies stößt sich zunächst oft am gewohnten Zuständigkeits- und Budgetierungsprinzip „eine Nutzung – eine Fachverwaltung – ein Budget“. Entsprechend sind Lösungen zu finden, die von der Projektleitung bis zu Fragen der Haftung reichen.

### ***Mehraufwand in der Planung***

Obwohl eine Mehrfachnutzung insgesamt oft kostensparend ist, sind ihre Planungs- und Abstimmungsprozesse zunächst oft aufwändiger. So braucht es einen zielorientierten Moderationsprozess, um die unterschiedlichen Anforderungen und Wünsche der Beteiligten zusammenzutragen, zu sortieren und in ein für alle attraktives Gesamtkonzept zu überführen. In Berlin werden Mehrfachnutzungen zumeist auf Basis von Verwaltungsvereinbarungen geplant und durchgeführt, deren Umsetzung jedoch für die beteiligten Verwaltungen einen Mehraufwand bedeutet, dessen Finanzierung und Abrechnung es klar zu regeln gilt.

### ***Nutzergruppen zusammenbringen***

„Jeder möchte seine eigene Immobilie“, „Gruppen wollen immer einen eigenen Raum“, „Einrichtungen arbeiten ungerne zusammen“. So oder so ähnlich lauteten viele Formulierungen der interviewten Fachverwaltungen. Die zukünftigen Nutzer/innen zusammenzubringen, sie von den Chancen einer gemeinsamen Nutzung zu überzeugen und dabei zukünftige Nutzungskonflikte zu vermeiden ist eine anspruchsvolle Aufgabe, für die es Ressourcen und Erfahrung braucht.

### ***Unterschiedliche fachliche Anforderungen und Grundlagen***

Jede Fachverwaltung (Kita, Schule, ...) agiert auf Basis der für sie gültigen Fachgesetze. Oft definieren diese Fachgesetze hohe fachliche und organisatorische Anforderungen an die einzelnen Nutzungen.

Diesen gesetzlichen Vorgaben ist auch im Rahmen einer Mehrfachnutzung vollumfänglich Rechnung zu tragen. Einige Fachgesetze haben sogar explizite Vorgaben, welcher Flächenanteil der betreffenden Nutzung exklusiv vorbehalten bleiben muss.<sup>61</sup>

Ziel des Planungsprozesses muss es sein, trotzdem mögliche und sinnvolle Gemeinschaftsflächen innerhalb oder außerhalb der Gebäude zu finden. Dies beschrieb eine Fachdienstleiter-

---

<sup>61</sup> So begrenzen z.B. Vorschriften des MBS die von Hort und Schulen gemeinsam nutzbaren Flächenanteile.

innen im Interview wie folgt: „Schule ist eine Fachnutzung, aber es gibt immer auch Mehrfachräume, die sich für eine allgemeine Nutzung anbieten.“

### ***Gemeinsam eine Finanzierung organisieren***

Um die Kostenersparnisse durch weniger benötigte Grundstücks- und Gebäudefläche durch eine Mehrfachnutzung realisieren zu können, muss eine gemeinsame Finanzierung der beteiligten Fachämter organisiert werden. Dies ist nicht immer einfach.

Dazu muss eine transparente Kostenverteilung gefunden werden. Dies gilt sowohl für die investiven Kosten wie auch die späteren Betriebskosten.

Bei den investiven Kosten stellt sich oft die Sicherstellung einer synchronen Mittelbereitstellung als Herausforderung dar. So müssen nicht nur die anteiligen Investitionsmittel zeitgleich in die unterschiedlichen Investitionshaushaltsplanungen der beteiligten Fachämter eingebracht werden. Gleichzeitig muss auch versucht werden, dass die fachspezifischen Fördermittel halbwegs zeitgleich beantragt, bewilligt und abgerufen werden. Darüber hinaus muss geklärt werden, welchem Fachvermögen das fertig gestellte Bauwerk am Ende zugerechnet wird.

Bei den laufenden Kosten ergeben sich aus Sicht jeder einzelnen Fachverwaltung durch die Mehrfachnutzung zunächst gefühlte Mehrkosten. Dass der Schulhausmeister länger bleiben muss, weil abends noch der Vereinssport die Turnhalle nutzt, bedeutet für die Schulverwaltung zunächst Mehrkosten. Es braucht daher entsprechender Kostenaufschlüsselungen zwischen den beteiligten Fachverwaltungen, damit alle von den Synergieeffekten profitieren. Diese dürfen zudem nicht durch einen zu hohen Abrechnungs- und Verwaltungsaufwand aufgezehrt werden. Ähnliches gilt auch für die Betriebs- und Unterhaltungskosten.

### ***Abstimmungsbedarfe im laufenden Betrieb***

Der praktische Betrieb der mehrfach genutzten Flächen und Gebäuden bringt eine Vielzahl an Abstimmungsbedarfen zwischen den beteiligten Nutzungen mit sich, die es zu organisieren gilt. Diese umfassen u.a.

- die Abstimmung von Nutzungszeiten (und der damit verbundenen Betriebs- und Personalkosten),
- die Zuständigkeit für Ordnung, Sicherheit und Zugänglichkeit sowie
- die Verantwortlichkeit für auftretende Schäden am Objekt inkl. eines abgestimmten Umgangs mit Vandalismusschäden

## **6.5 Lösungsansätze**

Die im vorigen Abschnitt beschriebenen Schwierigkeiten sind grundsätzlich lösbar. Einige Lösungsansätze sollen nachstehend kurz skizziert werden. Weitere finden sich u.a. in den einleitend vorgestellten Arbeitshilfen der Berliner Senatsverwaltung, dessen Praxistauglichkeit von den interviewten Mitarbeiter/innen der Bezirke als durchaus positiv bewertet wurde.<sup>62</sup>

Diesen Lösungsansätzen sollen einleitend drei grundsätzliche Beobachtungen vorangestellt werden:

---

<sup>62</sup> Die Arbeitshilfen sind nur Teil der in den letzten Jahren in Berlin geschaffenen Struktur zur Förderung der Mehrfachnutzung bei Gemeinbedarfseinrichtungen in Berlin. Weiteres Element ist eine Geschäftsstelle Mehrfachnutzung, die u.a. Modellprojekte begleitet und diverse Plattformen zum fachlichen Austausch und Wissenstransfer organisiert. Weitergehende Informationen finden sich auf der Webseite: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/mehrfachnutzung/>.

- Kleineren Verwaltungen fallen die im vorigen Abschnitt skizzierten Koordinationsaufgaben häufig leichter als großen Verwaltungen, weil die Entscheidungsträger/innen und die Sachbearbeiter/innen der einzelnen Fachverwaltungen – meist im wahrsten Sinne des Wortes – näher beieinander sitzen und durch weniger Verwaltungsstruktur voneinander getrennt sind. Wenn sich mit Berlin sogar die größte „Kommunalverwaltung“ Deutschlands auf den Weg zu mehr Mehrfachnutzung macht, sollte dies für die Umlandgemeinden Hinweis genug auf die potenziellen Vorteile der Mehrfachnutzung sein.
- Kommunalverwaltungen, bei denen es ein zentrales Gebäudemanagement gibt, das allen Fachverwaltungen Gebäude- und Gebäudedienstleistungen bereitstellt, fällt die Organisation von Mehrfachnutzungen oft deutlich leichter – allein schon, weil das zentrale Gebäudemanagement ein wirtschaftliches Eigeninteresse an möglichst viel Mehrfachnutzung hat. Das Thema „Mehrfachnutzung“ kann von der Verwaltungsleistung daher optional auch mit dem übergeordneten Thema „Kommunales Gebäudemanagement“ verknüpft werden, sofern dieses sowieso latent auf der Agenda steht.<sup>63</sup>
- In Abschnitt 6.2 wurden unterschiedliche Formen der Mehrfachnutzung dargestellt. Viele der in 6.4 skizzierten Problemstellungen treten erst bei Formen der Mehrfachnutzung auf, die gemeinsame Flächen innerhalb der Gebäude vorsehen. Durch die Wahl der Form und Intensität der Mehrfachnutzung kann eine Gemeinde daher auch für sich entscheiden, wie tief sie in das Thema „Mehrfachnutzung“ einsteigen will. Ggf. startet sie mit einem Vorhaben, bei dem sich die Mehrfachnutzung zunächst nur auf die Außen- oder Parkplatzflächen bezieht. Nicht selten lassen sich schon dadurch die benötigten Grundstücksflächen (Kapitel 4) merklich reduzieren.

### **Grundprinzip der Konzeptentwicklung**

Abbildung 6-3 zeigt ein mögliches Vorgehen bei der Konzeptentwicklung für eine Mehrfachnutzung, das der Praxishilfe der Senatsverwaltung entnommen ist. Das Vorgehen bezieht sich auf die „Königsdisziplin“ der Mehrfachnutzung, die Schaffung eines Gemeinschaftsbereichs innerhalb des Gebäudes. Das Grundprinzip des Vorgehens ist aber auch auf die weniger komplexen Formen der Mehrfachnutzung anwendbar.

Im Kern geht es darum, in einem ersten Schritt für jede der potenziell beteiligten Nutzungen herauszuarbeiten, welche Raumbedarfe diese besitzt und welche Teile dieser Raumbedarfe ggf. einer gemeinsamen Nutzung mit anderen Gemeinbedarfseinrichtungen zugänglich wäre. Dabei wird zwischen einer gleichzeitigen und einer zeitversetzten Mitnutzung unterschieden. Umgekehrt wird in diesem Schritt aber auch geklärt, welche Teile des Raumbedarfes der einzelnen Einrichtungen für diese exklusiv gehalten werden oder ggf. sogar erhöhten Sicherheitsanforderungen genügen müssen. Ergebnis dieser Potenzialphase kann eine Darstellung wie die in der oberen Hälfte der Abbildung 6-3 sein.

In einer zweiten Phase geht es dann um eine Überlagerung der Mehrfachnutzungspotenziale aus der ersten Phase hin zu einem – zunächst noch groben – Raumkonzept. Wie die untere Hälfte der Abbildung 6-3 zeigt, können sich dabei mitunter überraschend viele Verknüpfungsmöglichkeiten finden lassen. Dieses Zwischenergebnis kann in einem nächsten Schritt dann zur Entwicklung eines detaillierten Raumkonzepts genutzt werden.

---

<sup>63</sup> Im Rahmen der Interviews wurde z.B. von einer Kommunalverwaltung Interesse an einer Hilfestellung bekundet, „wie man ein gutes Gebäudemanagement in einer kleineren Kommune umsetzt“.

Das Vorgehen macht deutlich, dass ein Großteil der Leistung einer Konzeptentwicklung in einer neutralen Bewertung und Kombination der Flächenansprüche und -wünsche liegt. Entsprechend kann es sehr sinnvoll sein, eine externe Prozesssteuerung hinzuzuziehen.

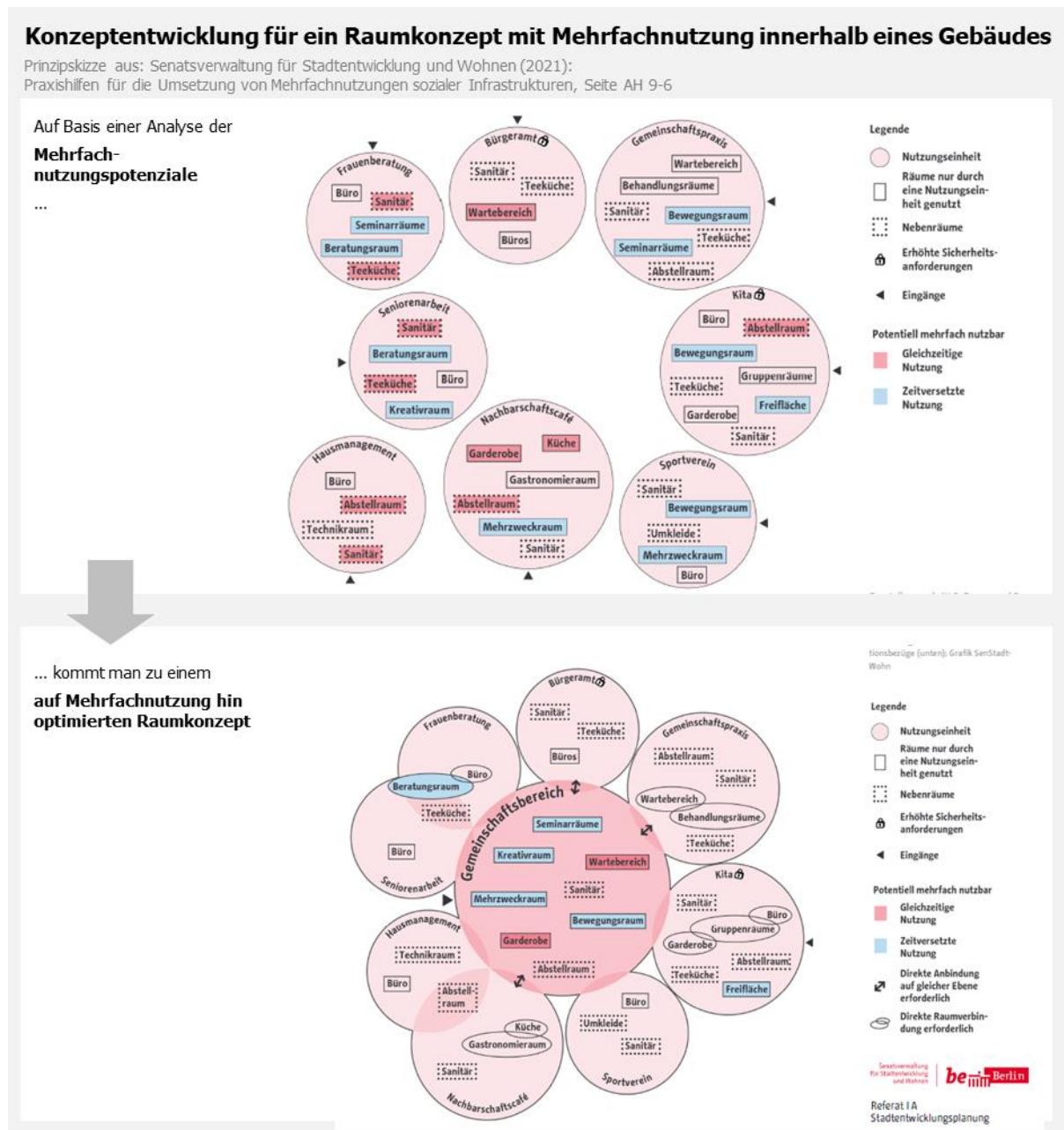


Abbildung 6-3

### Mehrfachnutzung auf unterschiedlichen Planungsebenen verankern

Eines der Ziele der Berliner Leitfäden ist die Verankerung des Grundgedankens der Mehrfachnutzung auf den unterschiedlichen Planungsebenen.

Neben der Ebene des Einzelvorhabens betrifft dies auch die Verankerung der Mehrfachnutzung in den stadt- und bezirkswerten Konzeptionen und Planungen wie z.B. den Sozialen Infrastrukturkonzepten (SIKo) der Bezirke. Ähnlich wie auf der Ebene der Einzelvorhaben braucht es

auch hier eine entsprechende Anpassung der Verwaltungsprozesse inkl. der Fragen von Budgetierung, Personal und Koordination.

Sehr hilfreich für die Verwaltung ist es zudem, wenn das Ziel der „Mehrfachnutzung“ politisch beschlossen wird.

### **Strukturierte und leicht anwendbare Abbildung der Mehrfachnutzung in der Kosten- und Leistungsrechnung**

Einer der wichtigsten Stellschrauben ist eine transparente und gut handhabbare Abbildung der Mehrfachnutzungen in der Budgetstruktur der Verwaltung inkl. der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR).

Da die KLR dem Grundsatz folgt, dass jedes Fachamt für seine eigene Leistung zahlt, muss für eine Mehrfachnutzung buchhalterisch ein übergreifendes Produkt oder ein übergreifendes Amt geschaffen werden. Dies ist in der KLR nichts völlig Neues. Ähnliche Ansätze finden sich schon heute z.B. beim Bau von Turnhallen im Rahmen des Schulbaus.

Mit einem solchen Ansatz nähert sich die KLR ein Stück weit dem einleitend erwähnten einheitlichen Liegenschafts- und Gebäudemanagement, das es den entsprechenden Kommunen ermöglicht, Mehrfachnutzungskonzepte einfacher zu initiieren und budgetär abzubilden.

Im „Werkzeugkoffer Mehrfachnutzung“ der Senatsverwaltung findet sich ein konkreter Vorschlag zur Abbildung der Mehrfachnutzung in der KLR.<sup>64</sup>

### **Vorliegende Arbeitshilfen**

Mit dem „Werkzeugkoffer Mehrfachnutzung“ hat die Senatsverwaltung den Berliner Ämtern eine Vielzahl an Hilfsmitteln für die konkrete Umsetzung von Mehrfachnutzungsprojekten an die Hand gegeben.<sup>65</sup> In diesem Werkzeugkoffer finden sich u.a. die folgenden Bausteine.

<b>Bausteine</b>	<b>im Werkzeugkoffer der Senatsverwaltung zu finden in ...</b>
Checkliste Standorteignung	Kapitel 5
Arbeits-/Abstimmungsschritte und Akteure bei Mehrfachnutzungs-Vorhaben	Kapitel 6
Kombinationsmöglichkeiten - „Kombi-check“ (vgl. Abbildung 6-2)	Kapitel 8
Schritte bei der Herleitung eines Raum- und Funktionsprogramms (vgl. Abbildung 6-3)	Kapitel 9
Hinweise zur Finanzierung und Checkliste Investitionsplanung	Kapitel 10 und 11
Abbildung in der Kosten- und Leistungsrechnung (KLR)	Kapitel 12
Muster für Kooperationsvereinbarung zur Planung eines Mehrfachnutzungs-Vorhabens	Kapitel 7

<sup>64</sup> Dort Kapitel 12; vgl. auch die Inhaltsübersicht zu diesem Werkzeugkoffer in der nachfolgenden Tabelle.

<sup>65</sup> Der Werkzeugkoffer ist im Intranet der Berliner Verwaltung abrufbar und kann zudem über die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat I A Stadtentwicklungsplanung, [mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de](mailto:mehrfachnutzung@senstadt.berlin.de) bezogen werden.

Aufgabenprofil Standortmanagement	Kapitel 13
Kooperationsvereinbarung für dauerhafte Nutzung	Kapitel 14
Nutzungsvereinbarung für temporäre Nutzung	Kapitel 15
Belegungsplan	Kapitel 16
Hausregeln für Mehrfachnutzungs-Standorte	Kapitel 17
Haftungsfragen	Kapitel 18

Auch wenn sich die Bausteine jeweils auf die Situation und Verwaltungsstruktur in Berlin beziehen, können die meisten davon auch von den Umlandgemeinden genutzt werden.

Sofern ein entsprechendes Interesse durch die KNF-Gemeinden artikuliert wird, erscheint es sinnvoll, einen vergleichbaren Werkzeugkoffer auch für die Umlandgemeinden zu erarbeiten.

### ***Gute Ankernutzungen vor Ort suchen – z.B. die Feuerwehr***

Oft können Gemeinbedarfseinrichtungen zum Ausgangspunkt von Mehrfachnutzungen werden, die zunächst vielleicht nicht im Mittelpunkt des kommunalen Suchrasters lagen.

So hat z.B. die Stadt Oranienburg sehr gute Erfahrungen damit gemacht, die Feuerwehr als Ankerpunkt von Mehrfachnutzungen zu machen. „Die Feuerwehr hat aus ihrem Charakter heraus einen hohen Gemeinwesenanteil.“, so die Leiterin des dortigen Amtes für Grundstücks- und Gebäudewirtschaft, „Dies ermöglicht eine Kombination ihrer Gebäude z.B. mit Kitas, Schulen, Jugendclubs oder Dorfgemeinschaftshäusern.“

### ***Gemeinde als Initiator und Motor der Mehrfachnutzung***

Die einzelnen Städte und Gemeinde müssen sich selbst die Zielsetzung der Mehrfachnutzung auf die Fahne schreiben, einen entsprechenden Rahmen vorgeben und damit auf die auf ihrem Gemeindegebiet tätigen Träger zugehen.

„Am Ende zahlen wir ja sowieso alle Gemeinbedarfseinrichtungen. Fast egal, wer der Träger ist“ – so die Einschätzung eines interviewten Umlandbürgermeisters – „dann können wir auch den Rahmen vorgeben und nach Optimierungspotenzialen suchen.“

Auf dieser Basis gilt es dann, Projektpartner/innen zur Mitwirkung zu gewinnen – insbesondere dort, wo in den kommenden Jahren Aus-, Neu- oder Umbauten anstehen oder Verträge neu zu verhandeln sind.

### ***Modellvorhaben***

Mehrfachnutzung muss eingeübt werden – in der Planung, der Beschlussfassung und der Nutzung. Modellvorhaben kann somit eine wichtige Bedeutung zukommen, da sie Aufmerksamkeit für ein neues Thema erzeugen und Lernprozesse ermöglichen. Daher sind Modellvorhaben ein weiteres wichtiges Element der aktuellen Mehrfachnutzungs-Initiative des Berliner Senats.

Ein vergleichbares Programm wäre auch für die Brandenburger Umlandgemeinden hilfreich. Hierzu wäre eine entsprechende Initiative eines der fachlich zuständigen Landesministerien bedenkenswert.

### ***Gute Beispiele***

Einige gute Beispiele bereits realisierter bzw. in der Planung befindlicher Mehrfachnutzungen finden sich im Abschnitt 8.3.

## 7 Interkommunale Kooperation

### 7.1 Eignung der Infrastrukturen

In manchen Fällen kann es sinnvoll sein, einem akuten oder prognostizierten Kapazitätsmangel oder einer länger anhaltenden bzw. prognostizierten Unterauslastung mit einer Kooperation mit der Nachbargemeinde zu begegnen. Auf diese Weise können ggf. bestehende Einrichtungen gemeinsam genutzt oder sich abzeichnende Ausbaubedarfe gemeinsam gemeistert werden.

Im Rahmen der KNF-Onlinebefragung wurden die teilnehmenden Städte und Gemeinden gebeten einzustufen, welche sozialen Infrastrukturen sich für solche interkommunalen Kooperation am ehesten eigenen – und welche eher nicht. Ergebnis war die folgende Einstufung.

- Für eine interkommunale Kooperation besonders gut geeignet sind nach Einschätzung der KNF-Gemeinden
  - Sportanlagen (inkl. Schwimmhallen) und
  - weiterführende Schulen.
- Im Mittelfeld der Bewertung hinsichtlich ihrer Eignung für interkommunale Kooperationsprojekte lagen
  - Grundschulen,
  - Förderschulen
  - sonstige Schulen mit besonderen Schwerpunkten und
  - Kitas mit besonderen Schwerpunkten, z.B. Integrationskitas oder zweisprachige Kitas.
- Als eher weniger für interkommunale Kooperationen geeignet erschienen den KNF-Kommunen
  - Kitas ohne besondere Schwerpunkte.

Diese Einstufung ist als Tendenzangabe zu verstehen. In besonderen räumlichen Konstellationen, bei denen z.B. die Siedlungsräume von Gemeinden unmittelbar aneinanderstoßen, kann auch eine interkommunale Kooperation im Kitabereich sinnvoll sein.<sup>66</sup>

### 7.2 Vorteile einer Kooperation

Als Vorteile einer solchen Zusammenarbeit wurden von den befragten KNF-Kommunen die folgenden Aspekte benannt.

#### ***Weniger Flächenbedarf***

In Kapitel 4 wurden die Schwierigkeiten vielen Gemeinden beschrieben, ausreichende Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen zu schaffen. Interkommunale Kooperationen können dabei helfen, den kommunalen Flächenbedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen zu reduzieren, weil ggf. Flächen in den Nachbargemeinden mitgenutzt werden können und durch die Kooperation größere Einheiten entstehen, die einen geringeren Flächenbedarf pro Nutzer/in haben.

---

<sup>66</sup> Ein im Rahmen der Interviews benanntes Beispiel ist der Ortsteil Wehrmathen der Gemeinde Schönefeld, in dem die voraussichtliche Erweiterung eines Wohngebietes auf Basis von Baurechten aus einem älteren Bebauungsplan zusätzliche Bedarfe an sozialer Infrastruktur auslösen wird. Entsprechende Einrichtung sind im Ortsteil Wehrmathen, der außerhalb des Siedlungskörpers von Schönefeld liegt, jedoch nicht vorhanden. Zwar befinden sich in Sichtweite des Plangebiets eine Kita und ein Gymnasium, diese liegen jedoch auf Berliner Stadtgebiet. Hier bietet sich eine interkommunale Kooperation auch im Kitabereich an. Als zusätzliche Herausforderung kommt in diesem konkreten Fall hinzu, dass es sich um eine länderübergreifende Kooperation (Abschnitt 7.5) handeln würde.

### ***Geringere Kosten***

Werden Einrichtungen gemeinsam mit anderen Kommunen gebaut und betrieben, können Größenvorteile realisiert werden, die allen Beteiligten zugutekommen können.

### ***Breiteres Angebot***

Kooperationen ermöglichen es den Kommunen, ihren Bürger/innen – über beide Gemeinden gesehen – ein insgesamt breiteres Angebot zu bieten. Die größere potenzielle Gesamtnachfrage aus beiden Gemeinden ermöglicht eine Spezialisierung und Ausdifferenzierung des Angebots, die für jede einzelne Gemeinde alleine nicht tragfähig wäre.

### ***Langfristig bessere Auslastung***

Viele Gemeinden erleben über die Jahre deutliche Auslastungsschwankungen in ihren Einrichtungen. Neubaugebiete in der Nähe füllen Kitas und Schulen bis zur Überlast, Jahre danach stehen Einrichtungen hingegen wieder halb leer. Eine Kooperation bietet die Möglichkeit, ggf. vorhandene gegenläufige Nachfrageentwicklungen so zu überlagern, dass es zu einer insgesamt ausgeglicheneren Auslastung kommt.

### ***Umgang mit unsicheren (Ausbau-)Prognosen***

Im Rahmen der Interviews haben einige Gemeinden berichtet, wie schwer ihnen die Interpretation von Bedarfsprognosen hinsichtlich der Frage fällt, ob sie ihre Kita- und Schulkapazitäten ausbauen sollten oder nicht. Lege die Prognose in einem Jahr noch einen Ausbau nahe, sehe die Aktualisierung zwei Jahre später diesen Ausbaubedarf plötzlich nicht mehr.

In bestimmten Konstellationen können Kooperationen helfen, mit solchen Unsicherheiten umzugehen, z.B. indem sich eine Gemeinden nur ein bestimmtes Platzkontingent in einer gemeinsam gebauten Kita sichert – statt selbst eine ganze Kita zu bauen, von der sie nicht weiß, ob sie diese mittelfristig auch wirklich auslasten kann.

### ***Sozialraumorientierung leichter umsetzbar***

In manchen räumlichen Situationen können Kooperationen insbesondere im Grenzbereich von Gemeinden und Bezirken dabei helfen, die für die Bereitstellung aller sozialen Infrastrukturen und Unterstützungsangebote wichtige Sozialraumorientierung besser zu erreichen, weil bestimmte Teilbereiche besser durch Angebote im angrenzenden Bezirk (oder der angrenzenden Gemeinde) versorgt werden können.

### ***Bessere Ausnutzung guter Standorteigenschaften***

Manche Standorte sind aufgrund ihrer Lage besonders gut für Gemeinbedarfseinrichtungen geeignet, z.B. weil sie eine gute ÖPNV-Anbindung haben. Diese Standortvorteile gilt es effizient zu nutzen. Dies kann im Einzelfall bedeuten, dass ein Standort für einen Einzugsbereich geeignet ist, der über das eigene Gemeindegebiet hinausgeht.

### 7.3 Voraussetzungen

In der Praxis zeigt sich, dass interkommunale Kooperationsprojekte vor allem dann langfristig stabil funktionieren und für alle Beteiligten einen sichtbaren Vorteil bieten, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Das gemeinsame Projekt passt zu den Bedarfslagen der einzelnen Beteiligten. Bedarfslagen können z.B. sein:
  - Wir haben mehr Nachfrage als wir aktuell unterbringen können. Deshalb suchen wir eine Partnergemeinde, die unsere Nachfrage in bestehenden Einrichtungen aufnimmt oder mit uns gemeinsam neue Einrichtungen baut.
  - Wir haben eine unterausgelastete Einrichtung und suchen eine Partnergemeinde, die einen Teil ihrer Nachfrage zu uns lenken möchte.
  - Wir haben keine Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen und suchen eine Partnergemeinde, die entsprechende Flächen an für unsere Bürger/innen gut erreichbaren Standorten in ein gemeinsames Bauprojekt einbringen könnte.
  - Wir haben eine potenzielle Gemeinbedarfsfläche, jedoch nicht genug Nachfrage, um dort eine zusätzliche Einrichtung zu errichten
- Es ist bei allen Beteiligten ein klarer politischer Wille erkennbar, der eine langfristige Zielstrebigkeit erwarten lässt.
- Allen Beteiligten ist bewusst, dass eine Kooperation auch Nachteile mit sich bringt:
  - Wer die Einrichtung auf seinem Gebiet hat, muss den Verkehr der anderen zu dieser Einrichtung aushalten (der aber gerne verkehrsplanerisch gestaltet werden darf).
  - Wer die Einrichtung nicht auf seinem Gebiet hat, muss aushalten, dass er/sie diese in der eigenen Gemeinde ggf. weniger als Erfolg verkaufen kann als eine eigene Einrichtung in der eigenen Gemeinde.
- Es müssen Modelle erkennbar sein, die eine gemeinsame Abwicklung des Projekts machbar erscheinen lassen. Hierzu zählen Aspekte wie
  - die Aufteilung der Kosten
  - die haushalterische Abwicklung
  - das Betreibermodell
  - die eindeutige Definition der Zuständigkeiten
  - das Verfahren bei Anpassungsbedarfen
- Das Vorhaben muss in den (fach-)gesetzlichen Rahmen passen.
- Die „Chemie“ zwischen den Beteiligten muss stimmen.

### 7.4 Beispiele für gelungene Kooperationen

Im KNF-Raum gibt es mehrere Beispiele für gelungene interkommunale Kooperationen im Bereich der sozialen Infrastrukturen. Hierzu zählen u.a.

- die Planungen für eine interkommunale Grundschule durch die Gemeinden Schönefeld, Schulzendorf, Eichwalde und ggf. Zeuthen, voraussichtlich in Schulzendorf,
- eine Kita der Gemeinde Eichwalde, die auf dem Stadtgebiet von Zeuthen steht sowie

- eine gemeinsame Bedarfsbestätigung der beiden Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg an einen Kitaträger zur Verwirklichung einer größeren Einrichtung im Grenzbereich der beiden Bezirke.<sup>67</sup>

## 7.5 Länderübergreifende Kooperation

Im Rahmen der KNF-Befragung sowie der Interviews wurde vereinzelt auch der Wunsch nach einer verstärkten länderübergreifenden Kooperation zwischen dem Land Berlin und dem Brandenburger Umland formuliert.

Auf einer sehr kleinen Maßstabsebene betrifft dies besondere räumliche Konstellationen wie die vorstehend geschilderte Situation des direkt an Berlin angrenzenden Ortsteils Wehrmathen der Gemeinde Schönefeld. Auf einer größeren Maßstabsebene beziehen sich die Kooperationswünsche vor allem auf Infrastrukturen mit großen Einzugsbereichen wie berufliche sowie allgemeinbildende weiterführende Schulen. Für diese Schulformen sind die Einzelgemeinden in Brandenburg aber i.d.R. nicht Träger.

Aneinander angrenzende Brandenburger Gemeinden und Berliner Bezirke können i.d.R. keine direkten Kooperationsgespräche führen, da beide nicht oder nicht alleinig für die Infrastrukturen zuständig sind. In Brandenburg sind i.d.R. die Kreise Träger der Jugendhilfe bzw. der weiterführenden Schulen, letzteres in Kooperation mit dem Staatlichen Schulamt. Auf Berliner Seite sind die Bezirke aufgrund der politischen, organisatorischen und haushaltsrechtlichen Regelungen auf die Unterstützung des Senats angewiesen, wenn es um Vereinbarungen mit dem Brandenburger Umland geht.

Zusätzlich erschwert wird die Kooperation zwischen Berlin und Brandenburg durch die unterschiedlichen Schulsysteme und landesspezifischen Fachgesetze für Kita und Schule. Beide Bereiche sind in Deutschland föderal organisiert.

Um die Umlandgemeinden und die Bezirke in die Lage zu versetzen, kleinräumige Kooperationsvereinbarungen abzuschließen, braucht es somit entsprechender Rahmensetzungen seitens der beiden Länder.

Die Kooperation im Kita- und Schulbereich findet aktuell fast ausschließlich auf der individuellen Ebene der Kinder, Schüler/innen und ihrer Eltern statt. Möchte ein Kind aus Brandenburg eine Schule in Berlin oder ein Kind aus Berlin eine Schule im Brandenburger Umland besuchen, so stellen seine Eltern einen Antrag, über den auf Basis des Staatsvertrages zwischen Berlin und Brandenburg jeweils die zuständigen Landesämter entscheiden. Die Bezirke bzw. Gemeinde sind in die Antragsgenehmigung i.d.R. nicht einbezogen.

Hieraus können sich vor Ort Planungsunsicherheiten ergeben. Ob eine stärkere Einbindung der einzelnen Gemeinden oder Bezirke zielführend ist, wäre mit Blick auf die skizzierten Trägerschaften zu prüfen.

Grundsätzlich ermöglicht es der genannte Staatsvertrag den Schüler/innen beider Länder, auch Schulen des anderen Bundeslandes zu nutzen. Zu diskutieren wäre, ob es neben dieser individuellen Ebene der „länderübergreifenden Kooperation“ auch eine Kooperation der benachbarten Gemeinden (oder Landkreise) und Bezirke braucht, aus der eine „geplante“ gegenseitige Nutzung von Infrastrukturen ihren strukturellen Niederschlag in den jeweiligen Bedarfsplanungen findet. Als Beispielraum bietet sich hierfür der südöstliche Stadt-Umland-Bereich Berlin/Brandenburg an.

---

<sup>67</sup> Die bezirkliche Bedarfsbestätigung ist Voraussetzung für die Beantragung von Fördermitteln durch den Träger.

## 8 Aspekte der baulichen Planung und Gestaltung

Die politisch-gesellschaftlichen Anforderungen an Kindertagesstätten, Schulen und andere Gemeinbedarfseinrichtungen sind in den letzten Jahren noch einmal deutlich angestiegen. Neben den „klassischen Anforderungen“ wie

- gute Nutzbarkeit,
- hohe bauliche Qualität,
- bezahlbarer Kostenrahmen,
- ansprechende Architektur und
- sichere und konfliktarme Erschließung

sind eine Reihe weitere Anforderungen getreten. Zu diesen zählen u.a.

- Raumkonzepte, die zum heutigen Alltag von Schule und Kita passen,
- klimaschonende Bau- und Betriebsweise,
- Anpassung an den Klimawandel (z.B. Hitze, Trockenheit, Starkregen),
- Digitalisierung sowie die
- Mehrfachnutzung (Kapitel 6).

Jeder einzelne dieser Aspekte verdient eine fundierte Behandlung, die den Rahmen der vorliegenden Arbeitshilfe sprengt. Teilweise werden einzelne Aspekte auch bereits schon in anderen Arbeitshilfen detailliert behandelt.

In diesem Kapitel sollen daher anhand einiger aktueller Projektbeispiele aus dem KNF-Raum nur eigene Schlaglichter auf eigene dieser neuen Anforderungen geworfen werden.

### 8.1 Raumkonzepte für heutige Kitas und Schulen

Kita und Schule funktionieren heute anders als noch vor 20 oder 30 Jahren. Die Kinder und Schüler/innen verbringen deutlich mehr Zeit in den Einrichtungen, Frontalunterricht wird phasenweise durch Projekt- und Kleingruppenunterricht unterbrochen, Kinder lernen durch Ausprobieren, das gemeinsame Mittagessen ist fester Bestandteil des Schul- und Kitaalltags geworden, Lern- und Freizeiträume vermischen sich zunehmend.

Viele diese Veränderungen haben Einfluss auf den Raumbedarf. Dies meint sowohl die Zahl der Quadratmeter pro Kitakind bzw. Schüler/in als auch die Größe, den Zuschnitt, die Anordnung und die Ausstattung der Räume und Außenbereiche.

Beispiele für neu gebaute Einrichtungen im KNF-Raum, die sich mit diesen Herausforderungen intensiver beschäftigt haben, sind u.a. die Kita Kinderland in Berlin-Mahlsdorf (Abbildung 8-1) sowie die Gebrüder-Grimm-Grundschule in der Gemeinde Hoppegarten (Abbildung 8-2).

Für eine fundierte Auseinandersetzung mit Raumkonzepten für heutige Schulen im Rahmen kommunaler Aus- und Neubauplanungen sind die vielfältigen und sehr praxisnahen Materialien der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft zu empfehlen (Abbildung 8-3).<sup>68</sup> Darin finden sich sowohl eine detaillierte Analyse der Anforderungen wie auch eine praxisorientierte

---

<sup>68</sup> Die Materialien der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft wurden den Städten und Gemeinden des KNF-Raums auch von Uwe Lübking, Beigeordneter des Deutschen Städte- und Gemeindebundes (DStGB), u.a. mit Themenschwerpunkt „Bildung“, im Rahmen seines Hauptbeitrags zur KNF-Jahrestagung 2021 „Soziale Infrastruktur“ ans Herz gelegt.

Gliederung der Planungsphasen. Zudem werden aus vielen praktischen Beispielen Grundkonzepte der räumlichen Ausgestaltung von modernen Schulgebäuden abgeleitet, die in die eigene Planung übernommen werden können.

Viele von der Montags-Stiftung entwickelte oder aufgegriffene Ansätze finden sich auch in der „Berliner Schulbauoffensive“, so z.B. das Konzept der „Compartment-Schule“. Die „große Schule“ wird dabei in mehrere kleine Organisationseinheiten, die „kleinen Schulen“ oder „Compartments“, unterteilt. Diese sollen eine zeitgemäße Pädagogik durch eine intensive Zusammenarbeit von Schüler/innen und Pädagogen/innen ermöglichen und individuelle Lehr- und Lernprozesse räumlich unterstützen.<sup>69</sup>

## Kita Kinderland, Berlin-Mahlsdorf

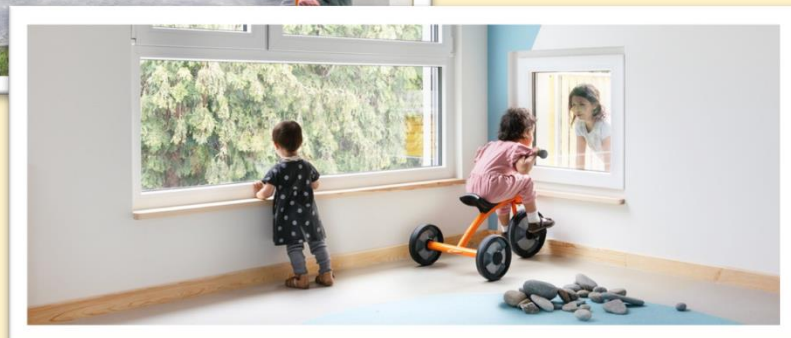
Standort: Berlin (Mahlsdorf)

Träger: Kinderzentren Kunterbunt gGmbH (<https://kinderzentren.de/>)

Größe: Vier Krippengruppen, zwei Kitagruppen (Ü3)

Kontakt: [kinderland-mahlsdorf@kinderzentren.de](mailto:kinderland-mahlsdorf@kinderzentren.de) (Kita)  
[post@baukind.de](mailto:post@baukind.de) (Architekturbüro Baukind)

Infos: <https://www.baukind.de/de/projects/kita-kiku-kinderland/>



Fotos: HEJM

Abbildung 8-1

<sup>69</sup> Die beiden letzten Sätze wurden dem Dokument „Compartmentschulen: Funktionale und räumliche Anforderungen“ der Berliner Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie entnommen, in dem das Konzept der Compartmentschulen detailliert erläutert und mit einem Raumprogramm im Detail konkretisiert wird. Das Dokument im Internet verfügbar unter: [https://www.berlin.de/schulbau/neubau/planungsvorgaben/190123\\_mrp\\_2018\\_textteil.pdf](https://www.berlin.de/schulbau/neubau/planungsvorgaben/190123_mrp_2018_textteil.pdf).

## Gebrüder-Grimm-Grundschule, Hoppegarten

Standort: Hoppegarten, Landkreis Märkisch-Oderland

Träger: Rennbahngemeinde Hoppegarten

Größe: 475 Schüler/innen (Schuljahr 2019/2020)

Kontakt: [grimm.schule@gemeinde-hoppegarten.de](mailto:grimm.schule@gemeinde-hoppegarten.de) (Schule)

[ef@hks-architekten.de](mailto:ef@hks-architekten.de) (Architekturbüro hks-architekten, Erfurt)

Infos: <https://www.hks-architekten.de/de/projekt/campus-gebrueder-grimm-grundschule-hoppegarten#>



Fotos: Jens Gerber

Abbildung 8-2

## Arbeits- und Planungshilfen der Montag Stiftung Jugend und Gesellschaft

Webseite: <https://www.montag-stiftungen.de/handlungsfelder/paedagogische-architektur>

„Überall wird massiv in Schulbau investiert. Jetzt ist der Moment, um auch in der Breite echte Innovation in der Architektur von Schulen zu etablieren.“



Abbildung 8-3

## 8.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Viele Gemeinden wollen den Standard ihrer kommunalen Gebäude hinsichtlich des Klimaschutzes deutlich erhöhen. Nicht wenige haben sich hierzu eigene Zielsetzungen gegeben.

Zur Konkretisierung werden häufig die vom Bund eingeführten Bewertungssysteme „Qualitätssiegel Nachhaltige Gebäude“ (QNG)<sup>70</sup> und „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen“ (BNB)<sup>71</sup> verwendet. So hat z.B. die Gemeinde Wandlitz per Ratsbeschluss festgelegt, dass alle neu errichteten Gemeindebauten den Bewertungsstandard „Silber“ des BNB-Bewertungssystems

<sup>70</sup> <https://www.nachhaltigesbauen.de/austausch/beq/>

<sup>71</sup> <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/>

erreichen sollen. Auch die Neubauten der Berliner Schulbauoffensive werden mit dem Ziel „BNB-Silber“ geplant, gebaut und zertifiziert.<sup>72</sup>

Ein wichtiges Thema ist dabei die Wärmeversorgung der Schul- und Kitagebäude. So wurden in den letzten Jahren bereits einige Schulen mit alternativen Energieträgern realisiert. Ein Beispiel ist die seit 15 Jahren mit Solarenergie betriebene Grundschule Wandlitz (Abbildung 8-4). Trotz des hohen Aufwandes zu Beginn<sup>73</sup> hat sich der Betrieb gelohnt. Die Gemeinde erwägt aktuell, die Pumpen des Erdwärmesystems noch zusätzlich mit Solarenergie zu betreiben, um die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Schulgebäudes noch weiter zu verbessern.

## Grundschule Wandlitz

Standort: Wandlitz, Landkreis Barnim

Träger: Gemeinde Wandlitz

Größe: ca. 500 Schüler/innen

Kontakt: [grundschule.wandlitz@wandlitz.de](mailto:grundschule.wandlitz@wandlitz.de)

Seit 2007 mit Erdwärme betrieben. Aktuell Überlegungen, ob ggf. deren Pumpen mit Solarenergie betrieben werden könnten.



Fotos: Gemeinde Wandlitz

Abbildung 8-4

<sup>72</sup> <https://www.howoge.de/schulbau/berliner-schulbauoffensive.html>

<sup>73</sup> U.a. viele Bohrungen wegen des großen Grundstücks.

Aktuell sind viele Gemeinden bei Neubauvorhaben von Schulen und Kitas mit ähnlichen alternativen Energiekonzepten in der Planung und Umsetzung. Neben der Geothermie sind dabei oft auch Pellets und kleine Blockheizkraftwerke Teil der Konzeption. Als Grundlastträger nutzen viele Konzepte eine Gasversorgung, deren zukünftige Anwendung durch die veränderte Situation in Russland jedoch ggf. neu zu bewerten ist.

Im Rahmen der Interviews berichteten einzelne Gemeinden von Schwierigkeiten, Bau- und Anlagendienstleister zu finden, die alle beteiligten Energiesysteme in der Maßstabsgröße eines öffentlichen Schulgebäudes aus einer Hand anbieten können.

### ***Klimaanpassung***

Neben dem Klimaschutz, also dem Bau und Betrieb des Kita- oder Schulgebäudes mit möglichst wenig Energieverbrauch und sonstigen treibhausgasrelevanten Emissionen, kommt auch dem Thema „Klimaanpassung“ eine wachsende Bedeutung zu.

Dabei geht es u.a. um

- den Schutz der Gebäude und ihrer Nutzer/innen vor Überhitzung im Sommer,
- einer ausreichenden Beschattung der Außenbereiche im Sommer,
- dem Umgang mit längeren Trockenheitsphasen, z.B. durch eine möglichst große lokale Versickerung von Niederschlägen (Kita und Schule als Teil der „Schwammstadt“) und
- die Vorbereitung der Kita- und Schulgelände aus Starkregen- und – wo relevant – Hochwasserereignisse.

## **8.3 Mehrfachnutzung**

Auf die Vorteile und Herausforderungen der Mehrfachnutzung wurde bereits in Kapitel 6 ausführlich eingegangen.

Ergänzend sollen an dieser Stelle einige Beispiele für bereits realisierte oder aktuell in der Planung befindliche Mehrfachnutzungen dargestellt werden. Einige dieser Beispiele wurde explizit unter dem Stichwort „Mehrfachnutzung“ konzipiert und realisiert. Bei anderen war die Mehrfachnutzung so selbstverständlich, dass sie gar nicht als etwas Besonderes wahrgenommen und artikuliert wird.

### **Mehrzweckgebäude an der Sportstätte Wandlitz**

Abbildung 8-5 zeigt das Mehrzweckgebäude an der Sportstätte Wandlitz, in dem neben den Räumlichkeiten für die Sportvereine, die die benachbarte Sportanlage nutzen, auch ein Hort untergebracht ist. Innerhalb des Gebäudes haben Hort und Sportvereine eigene Bereiche, die sich auch jeweils abschließen lassen.

Gemeinsam genutzt werden hingegen der Eingangsbereich, die Flure und die Technikräume. Da sich die Nutzungen aber zeitlich kaum überlagern, sind Begegnungen von Hortkindern und ihren Eltern bzw. Erzieher/innen und den Sportler/innen eher selten.

Dieser Umstand wurde für die Dimensionierung des Parkplatzes ausgenutzt. Mit Verweis auf die zeitliche Staffelung wurde dieser deutlich kleiner genehmigt als wenn für beide Nutzungen ein eigenes Gebäude mit eigenem Parkplatz gebaut worden wäre.

### **Mehrzweckgebäude an der Sportstätte Wandlitz mit Hort**

Standort: Wandlitz, Landkreis Barnim

Träger: Gemeinde Wandlitz

Nutzung: Sportvereine und Hort

Sportvereine und Hort haben getrennte Bereiche, die jeweils abschließbar sind. Sie nutzen aber z.T. die selben Erschließungsflächen im Gebäude. Eine zusätzliche große Flächensparnis ergibt sich aus dem gemeinsamen Parkplatz. Da sich die Nutzungen Hort und Sportvereine zeitlich kaum überlagern, konnte der Parkplatz deutlich kleiner dimensioniert werden als wenn beide Nutzungen eigene Gebäude erhalten hätten.



Foto: Gemeinde Wandlitz

Abbildung 8-5

## **Jugendclub und Feuerwehr**

Im Oranienburger Ortsteil Germendorf nutzt die Freiwillige Feuerwehr Germendorf und der kommunale Jugendclub „Aquarium“ das gleiche Gebäude (Abbildung 8-6). Diese Mehrfachnutzung ist eine von mehreren Beispielen in der Stadt, die sich u.a. aus einer zentralen kommunalen Gebäudeverwaltung ergeben, die an einer möglichst intensiven Nutzung der vorhandenen kommunalen Gebäude interessiert ist.

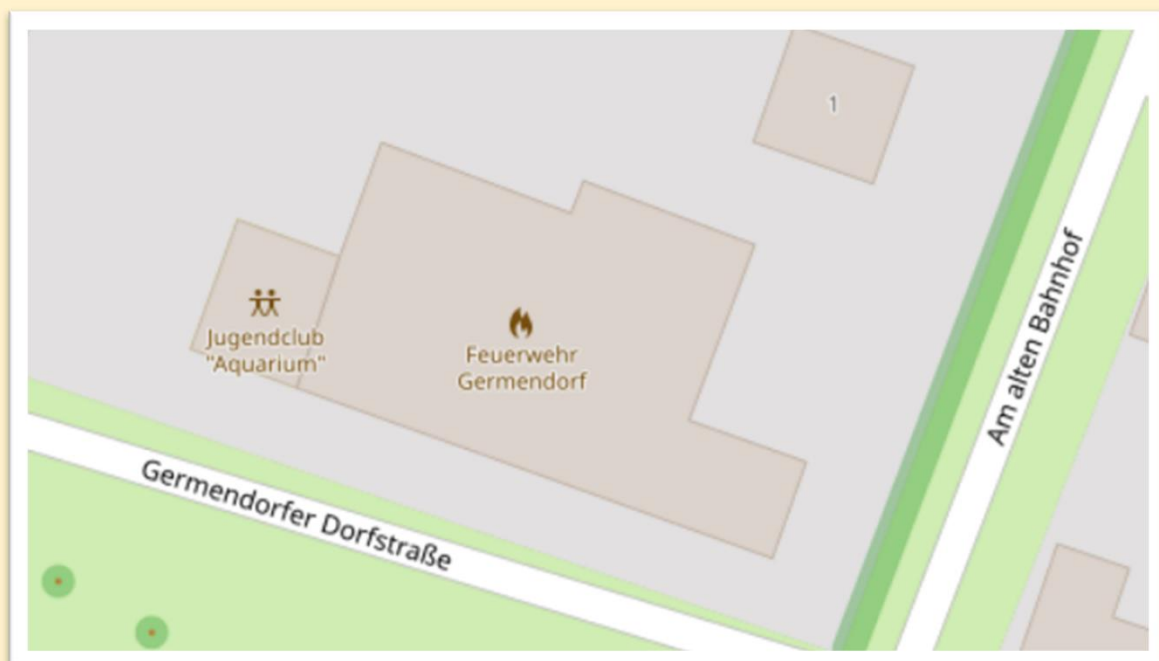
### **Feuerwehr und Jugendclub Germendorf, Oranienburg**

Standort: Oranienburg, Ortsteil Germendorf Landkreis Oberhavel

Träger: Gemeinde Wandlitz

Nutzung: Feuerwehr und Jugendclub

Jugendclub und Feuerwehr nutzen das gleich Gebäude mit Ausrichtung zu unterschiedlichen Seiten.



Karte: OpenStreetMap und Mitwirkende

Abbildung 8-6

### ***Modellprojekt „Ehemaliges Gaswerk“ im neuen Berliner Stadtquartier „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“***

Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick ist im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ein neues Stadtquartier mit etwa 1.800 Wohnungen, Gewerbe und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen geplant. Die hierfür benötigte soziale Infrastruktur (zwei Grundschulen, eine integrierte Sekundarschule mit 500 Plätzen, mehrere Kitas mit insgesamt 170 Plätzen, eine Volkshochschule, eine Musikhochschule und eine Bibliothek) soll dabei größtenteils in einem Campus zusammengefasst untergebracht werden, zu dem auch umgenutzte und sanierte denkmalgeschützte Gebäude zählen werden.

Durch die angestrebte Campuslösung lassen sich Synergien zwischen den sozialen Infrastruktureinrichtungen nutzen. Zudem braucht der Campus insgesamt weniger Fläche als wenn die Infrastrukturen einzeln im neuen Quartier entstehen würden. Entsprechend stehen mehr Wohnungsbauflächen zur Verfügung.

### ***Projektbeispiele „Mehrfachnutzung“ der Berliner Senatsverwaltung***

Eine detaillierte Zusammenstellung von insgesamt sieben weiteren Beispielen für Mehrfachnutzungen findet sich in einer Dokumentation der Senatsverwaltung, die auf der Themenseite „Mehrfachnutzung“ zu finden ist.<sup>74</sup>

Die Namen und Titelseiten der Projektsteckbriefe sind in Abbildung 8-7 dargestellt. Für die detaillierte Beschreibung wird auf das genannte Dokument verwiesen.

---

<sup>74</sup> <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/mehrfachnutzung/>.

# Dokumentation von Praxisbeispielen für Mehrfachnutzungen der Berliner Senatsverwaltung

Webseite: [www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/mehrfachnutzung/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/mehrfachnutzung/)

Bilder: Senatsverwaltung Berlin

## 1 - Campus am Waldowplatz Treprow-Köpenick - Oberschöneweide

Schwerpunkt Projektplanung und Umsetzung



- Schule
- Kita
- Jugend
- Sport
- Grün
- VHS
- Bibliothek
- Musikschule
- Gesundheit
- Soziales
- Verwaltung
- Wohnen
- Gewerbe

Legende © Renner Architekten, U+M, mit Stadt Land Plan, Berlin

## 2 - Betonoase Lichtenberg - Friedrichsfelde

Schwerpunkt Umsetzung



- Schule
- Kita
- Jugend
- Sport
- Grün
- VHS
- Bibliothek
- Musikschule
- Gesundheit
- Soziales
- Verwaltung
- Wohnen
- Gewerbe

© Alexander Stubbhoff, Berlin

## 3 - Kooperative Bildungs- und Kulturstandorte Pankow

Schwerpunkt Projektplanung zum BIZ Buch



- Schule
- Kita
- Jugend
- Sport
- Grün
- VHS
- Bibliothek
- Musikschule
- Gesundheit
- Soziales
- Verwaltung
- Wohnen
- Gewerbe

Entwurf für den Neubau des Bildungs- und Integrationszentrums Buch, Berlin  
 © Karlsruher Gesellschaft von Architekten mbH, München

## 4 - Bucher Bürgerhaus Pankow - Buch

Schwerpunkt Betrieb

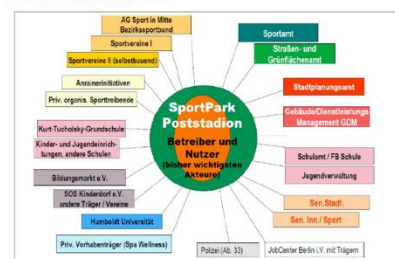


- Schule
- Kita
- Jugend
- Sport
- Grün
- VHS
- Bibliothek
- Musikschule
- Gesundheit
- Soziales
- Verwaltung
- Wohnen
- Gewerbe

Bucher Bürgerhaus - Gewerkschaftsbücherei, Stand 2018 © Albatros gläsern

## 5 - Entwicklung eines Betriebskonzeptes für den Sportpark Poststadion, Mitte - Moabit

Schwerpunkt Projektplanung



- Schule
- Kita
- Jugend
- Sport
- Grün
- VHS
- Bibliothek
- Musikschule
- Gesundheit
- Soziales
- Verwaltung
- Wohnen
- Gewerbe

© Bezirksamt Mitte von Berlin, Gruppe Planwerk (Stand 2011)

## 6 - Kinder- und Jugendhalle Reinickendorf - Märkisches Viertel

Schwerpunkt Betrieb



- Schule
- Kita
- Jugend
- Sport
- Grün
- VHS
- Bibliothek
- Musikschule
- Gesundheit
- Soziales
- Verwaltung
- Wohnen
- Gewerbe

© Volker Leybäck, Perinik NaturFreizeit GmbH Berlin e.V.

## 7 - Campus Efeweg, Neukölln - Gropiusstadt

Schwerpunkt Projektplanung



- Schule
- Kita
- Jugend
- Sport
- Grün
- VHS
- Bibliothek
- Musikschule
- Gesundheit
- Soziales
- Verwaltung
- Wohnen
- Gewerbe

© BA Neukölln, Schul- und Sportamt, Campus Efeweg, Lageplan und Chronik Campus Efeweg, Jan 2011

Abbildung 8-7