

# Anzahl der grundschulpflichtigen Kinder im geplanten Quartier „Am Buchberg“

## Gutachterliche Einschätzung

**Auftraggeber:**

**Stadt Donaueschingen**

Ansprechpartner:

Thomas Abraham

Projektnummer:  
2017008

Datum:  
13.7.2017

Büro:  
Bonn

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>1</b>
2.	<b>Altersstrukturen in Neubaugebieten: Empirie .....</b>	<b>2</b>
3.	<b>Planungskennziffern im Rahmen der Schulentwicklungsplanung .....</b>	<b>4</b>
4.	<b>Abschätzung der Anzahl an Grundschulern im Quartier „Am Buchberg“ .....</b>	<b>5</b>

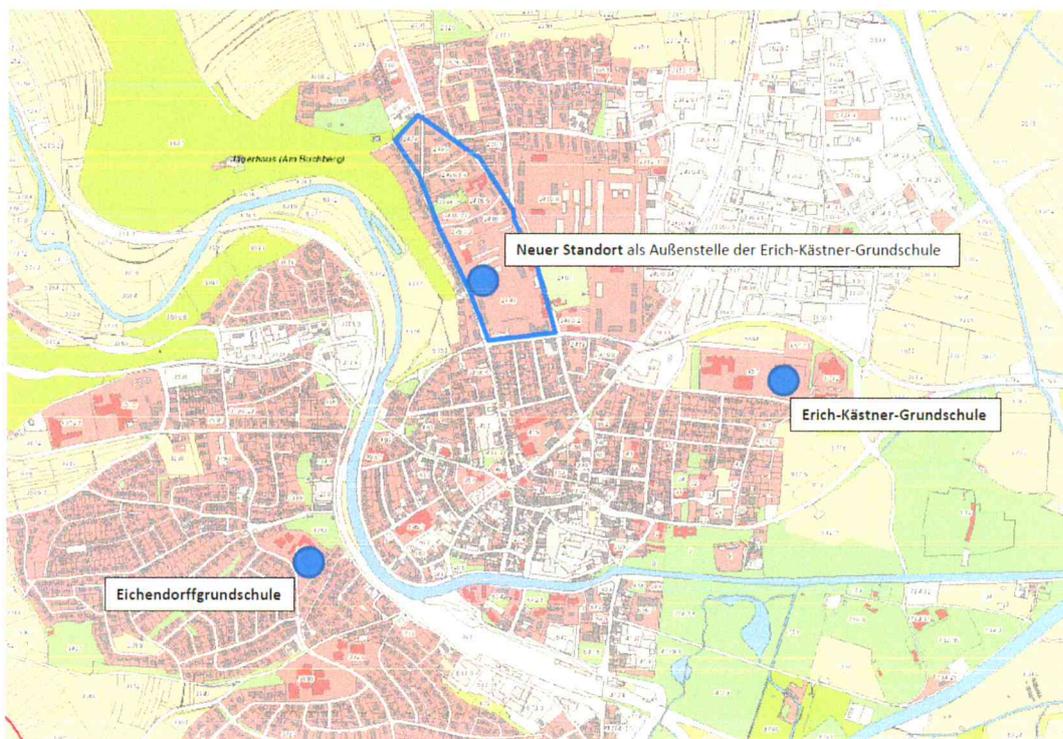
## 1. Ausgangssituation

Auf dem 14 ha großen Areal der ehemaligen französischen Streitkräfte in Donaueschingen entsteht das neue Quartier „Am Buchberg“. Im Rahmenplan ist die Realisierung von ca. 335 Wohneinheiten vorgesehen. Im Norden sind aufgelockerte Wohnformen (freistehende Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser), weiter in südliche Richtung Wohnformen in einer höheren städtebaulichen Dichte (Kettenhäuser, einzelne Mehrfamilienhäuser) geplant. Im Süden soll „um die großzügige Parkanlage des ehemaligen Sportplatzes der Kaserne herum, eine rege Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung, Kleingewerbe und Büros entstehen“.

Neben Wohnen sind auch weitere Nutzungen auf dem Areal angedacht. So wird die Realschule von der Innenstadt in den südlichen Teil des Quartiers „Am Buchberg“ verlegt. Zudem sollen ein Nahversorger, das Kino „Cinema“, das Kinder- und Jugendbüro, das Haus der Geschichte mit Baarverein, Stadtarchiv und musealer Einrichtung und weitere Nutzungen den südlichen Teil beleben.

Darüber hinaus ist angedacht, eine Grundschulklasse auf dem Konversionsgelände einzurichten. Diese soll jedoch lediglich eine Außenstelle der ansonsten weiterhin bestehen bleibenden Erich-Kästner-Grundschule erfolgen (siehe nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 1: Grundschulen in der Kernstadt von Donaueschingen**



Quelle: Stadt Donaueschingen

Vor diesem Hintergrund wurde empirica beauftragt, die mögliche Anzahl von Grundschulern, die im Zuge der Wohnbauentwicklung auf dem ehemaligen Kasernenareal leben könnten, zu ermitteln.

In dem Neubauquartier „Am Buchberg“ ist folgender Wohnungsmix geplant:

▪ Geschosswohnungsbau:	268 WE
▪ Doppelhaushälfte:	22 WE
▪ Kettenhaus:	11 WE
▪ Reihenhaus:	17 WE
▪ <u>Einzelhaus:</u>	<u>17 WE</u>
▪ Summe	335 WE

Die vorliegende Analyse basiert auf folgenden methodischen Ansätzen

- Internet-Recherche zu Altersstrukturen von Neubaugebieten in Deutschland
- Telefonische Gespräche mit ausgewählten Kommunen und dem Regierungspräsidium Freiburg zur Schulentwicklungsplanung
- Modellrechnung zur Abschätzung der Anzahl an Grundschulkindern in dem geplanten Neubauquartier „Am Buchberg“

In Kapitel 2 sind Altersstrukturen recherchierter Neubaugebiete dargestellt. In Kapitel 3 wird auf Planungskennziffern im Rahmen der Schulentwicklungsplanung eingegangen. Eine Modellrechnung für das Neubauquartier „Am Buchberg“ wird in Kapitel 4 dargestellt.

## 2. Altersstrukturen in Neubaugebieten: Empirie

### Darmstadt: weniger als 10-12 Grundschüler je 100 Einwohner

Eine bundesweite Recherche von Angaben zu Altersstrukturen von Neubaugebieten hat nur wenige Beispiele ergeben. Eine Analyse von drei Baugebieten in Darmstadt zeigt, dass die Einwohneranteile von Kindern im Alter von 6 bis 11 Jahren in den drei untersuchten Gebieten im Bereich von 10-12% liegen, d.h. auf 100 Einwohner entfallen 10 bis 12 grundschulpflichtige Kinder (wobei die 11-Jährigen eigentlich nicht mehr zu den Grundschulern zählen). Dabei handelt es sich um Neubaugebiete mit unterschiedlichen Typologien, d.h. ein reines Einfamilienhausgebiet (Wolfhartweg) steht neben einem Gebiet mit einem relativ hohen Anteil an Geschosswohnungen (über die Hälfte der zum Erhebungszeitpunkt vorhandenen Wohneinheiten in Kranichstein Süd-West K6 sind Geschosswohnungen). In Kranichstein trifft nicht zu, was man aufgrund des dort erhöhten Geschosswohnungsanteils annehmen würde, d.h. dort liegt der Grundschulkindanteil auf dem Niveau des reinen Einfamilienhausgebietes Wolfhartweg.

### Frankfurt: rd. 7 Grundschüler je 100 Einwohner

Eine Erhebung des Frankfurter Riedbergs zeigt für den frühen Zeitpunkt 2003, dass der Anteil an Kindern zwischen 6 und 10 Jahren damals bei knapp 7% lag (mit einer gemischten Baustruktur bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern).

### München: uneinheitliches Bild

Für die beiden recherchierten Münchener Gebiete liegen nur Angaben für die Altersgruppe der 6 bis 17-Jährigen vor. In der Messestadt Ost liegt dieser Anteil bei 21%, in Hirschgarten bei 11%. Beide Gebiete sind vor allem mit Geschosswohnungen bebaut. Einflussfaktoren für den fast doppelt so hohen Anteil von Kindern zwischen 6 und 17 Jahren können sein: die Lage der Messestadt am Münchener Stadtrand (Hirschgarten liegt näher an der Münchener Innenstadt) und ein geringeres Immobilienpreinsniveau (hierdurch können sich anteilig mehr Familien in der Messestadt erforderlichen großen familiengerechten Wohnraum leisten).

**Abbildung 2: Altersstrukturen in ausgewählten Neubaugebieten in Deutschland**

Stadt	Baugebiet (Jahr)	Wohneinheiten	Gebietstyp	Einwohner	Altersstruktur
Darmstadt	Ernst-Ludwig-Park (ab 2005)	330	233 Reihenhäuser 97 Geschosswohnungen	950 (2,9 EW/WE)	Unter 6: 12% 6 bis 11: 11,5%
Darmstadt	Kranichstein Süd-West K6 (ab 2002)	700 349 (zum Erhebungszeitpkt.)	150 Reihenhäuser 199 Geschosswohnungen	k.A.	Unter 6: 20,5% 6 bis 11: 12%
Darmstadt	Wolhartweg (ab 2008)	240 (53 zum Erhebungszeitpkt.)	Reihenhäuser, Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser	700 (2,9 EW/WE)	Unter 6: 25% 6 bis 11: 10%
München	Messestadt Ost 2. Bauabschnitt (ab 2005)	k.A.	überwiegend Geschosswohnungsbau	6.500 (zum Erhebungszeitpkt.)	Unter 6: 15% 6 bis 17: 21%
München	Hirschgarten Birketweg (k.A.)	k.A.	Geschosswohnungsbau	2.000 (zum Erhebungszeitpkt.)	Unter 6: 14% 6 bis 17: 11%
Frankfurt	Riedberg	k.A.	Mischung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen	997 (zum Erhebungszeitpunkt 2003)	Unter 6: 12,4% 6 bis 10: 6,8%

Quelle: eigene Darstellung nach IWU, Stadt Frankfurt

empirica

### Nürnberg, Münster, St. Augustin: 6-12 Grundschüler je 100 Einwohner

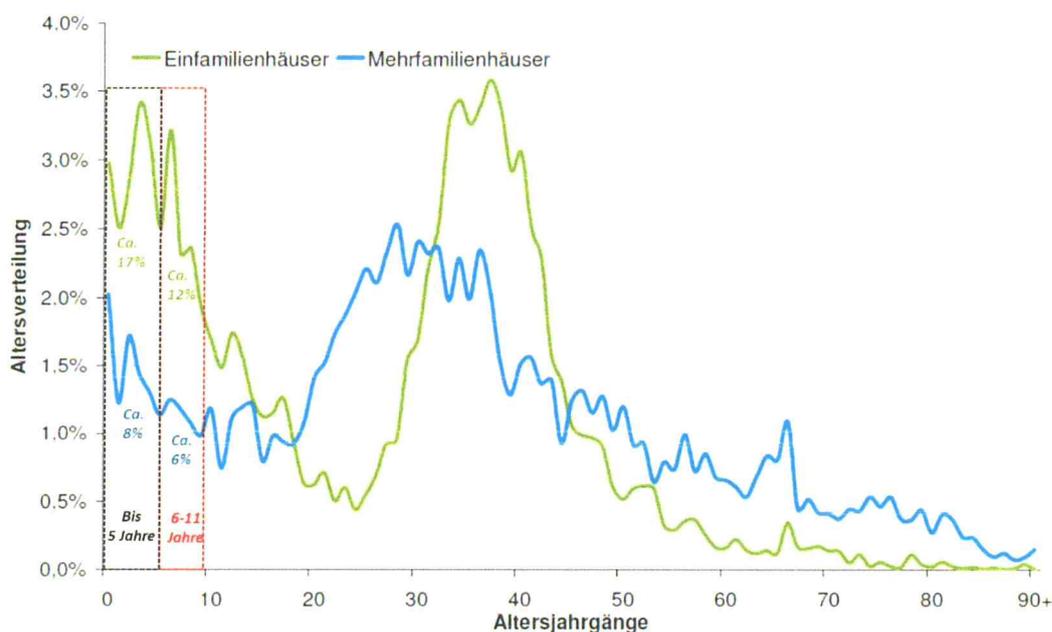
Eine Analyse der Planersocietät im Rahmen des LEAN<sup>2</sup> Projektes<sup>1</sup> zeigt Gebäudetypologische Altersstrukturen in Neubaugebieten in den Städten Nürnberg, Münster

<sup>1</sup> [www.lean2.de](http://www.lean2.de)

und St. Augustin. Im Mittel liegt der Anteil der 6 bis 10-jährigen in Einfamilienhausgebieten bei rd. 12%, in Mehrfamilienhausgebieten bei rd. 6%. Die höheren Anteile von Kindern unter 6 Jahren zeigen, dass insbesondere Einfamilienhausgebiete in hohem Maße von jungen Familien nachgefragt bzw. bezogen werden (rd. 17% unter 6-jährige). Bei Neubau-Mehrfamilienhausgebieten ist der Unterschied nicht so groß (8% unter 6-jährige).

Im Vergleich mit den Darmstädter Neubaugebieten sind die Anteile der grundschulrelevanten Altersgruppen in den drei von der Planersocietät untersuchten Städten im Mittel geringer (Mittel zwischen Ein- und Mehrfamilienhausgebieten liegt bei ca. 9 Grundschüler je 100 Einwohner) – hier ist allerdings zu berücksichtigen, dass die relevante Altersgruppe hier nur bis 10 Jahre reicht und nicht wie in Darmstadt bis 11 Jahre.

**Abbildung 3: Altersstruktur in Neubaugebieten in den Städten Nürnberg, Münster, St. Augustin, 2008**



Quelle: eigene Darstellung nach Planersocietät, 2008

empirica

### 3. Planungskennziffern im Rahmen der Schulentwicklungsplanung

Eine weitere Recherche<sup>2</sup> hat ergeben, dass einige Städte für Neubaugebiete mit Planungskennziffern arbeiten.

**Baden-Württemberg / Regierungspräsidium Freiburg: 4 Grundschüler je 100 Einwohner**

<sup>2</sup> Hierfür wurde mit den zuständigen Ansprechpartnern der mit der Schulentwicklungsplanung befassten Ämter gesprochen

Beispielsweise setzt die Stadt Freiburg die vom Baden-württembergischen Kultusministerium vorgegebene Plangröße von 1 Grundschüler je 100 Einwohnern je Jahrgang an. Bei vier Grundschuljahrgängen bedeutet dies 4 Grundschüler je 100 Einwohner. Für die Berechnung der Einwohner werden 2,1 Einwohner je Wohneinheit in Freiburg veranschlagt.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Freiburg ist die o.g. Kennziffer des Kultusministeriums eine Vorgabe, von der mit Begründung aber abgewichen werden kann. Der Grund: Der Kennwert von 1 Grundschüler je 100 Einwohner je Jahrgang ist landesweit nicht differenziert, d.h. der Wert gilt sowohl für die Stadt Stuttgart als auch für eine kleine ländliche Kommune.

Nach Erfahrung der Stadt Freiburg ist der vom Land bzw. Regierungspräsidium vorgegebene Wert ein in längerfristiger Perspektive brauchbarer Wert. In den ersten Jahren der Aufsiedlung eines Neubaugebietes ist der Bedarf an Grundschulplätzen jedoch höher als der genannte Wert. Die Stadt Freiburg begegnet dieser Variabilität mit einer Flexibilitätsreserve bei der Bereitstellung von Grundschulplätzen.

#### **Bielefeld (NRW): 6 Grundschüler je 100 Einwohner**

Die Stadt Bielefeld in Nordrhein-Westfalen wendet seit ca. 20 Jahren eine unabhängig von der Struktur und Lage eines Neubaugebietes einheitliche Kennziffer von 1,5 Grundschüler je 100 Einwohner je Jahrgang an, d.h. bei vier Grundschuljahrgängen sind dies 6 Grundschüler je 100 Einwohner. Nach den langjährigen Erfahrungen gab es nur sehr wenige Ausnahmen bei Baugebieten, in denen diese Kennziffer nicht gepasst hat. As Grundlage für die Berechnung der Einwohnerzahl werden 2,5 Einwohner je Wohneinheit angesetzt.

#### **Reutlingen: bisherige Kennziffer von 20% unter 18-Jährigen wird bis Ende des Jahres überarbeitet/ausdifferenziert**

Die Stadt Reutlingen hat bislang mit einer groben Kennziffer in der Neubaugebietsplanung gearbeitet (20 unter 18-Jährige je 100 Einwohner). Bis Ende dieses Jahres wird die Stadt Reutlingen allerdings neue nach Kita und Schularten differenzierte altersspezifische Kennwerte erarbeiten. Hierzu werden die Neubaugebiete der letzten Jahre im Hinblick auf ihre Altersstrukturen analysiert.

## **4. Abschätzung der Anzahl an Grundschulern im Quartier „Am Buchberg“**

### **Kennziffer-gestützte Abschätzung**

Bei geplanten 335 WE und einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Einwohner je Wohneinheit würden im Neubaugebiet „Am Buchberg“ knapp 840 Personen leben. Einen durchschnittlichen Ansatz von 2,5 Personen je Wohneinheit wird aus gutachterlicher Perspektive angesichts der andernorts angesetzten Kennwerte (s.o.) für den Donaueschinger Siedlungskontext (Kleinstadt) für plausibel.

Im zweiten Schritt wird eine an den recherchierten Kennziffern / Werten orientierte Bandbreite der möglichen Grundschülerzahl im Quartier „Am Buchberg“ ermittelt:

- 4 Grundschüler je 100 Einwohner: 34 Grundschüler (orientiert an landesweiter Vorgabe des Kultusministeriums Baden-Württemberg)
- 6 Grundschüler je 100 Einwohner: 50 Grundschüler (orientiert an Bielefelder Planungskennzahl)
- 8 Grundschüler je 100 Einwohner: 67 Grundschüler (orientiert an den empirischen Altersstrukturen in bundesweiten Neubaugebieten)

### **Plausibilisierung anhand des geplanten Gebäudemixes**

Im Quartier „Am Buchberg“ sind 67 Einfamilienhäuser geplant (in unterschiedlichen Typologien). Die im Rahmen der von empirica in Donaueschingen durchgeführten Wohnungsmarktanalyse zur Entwicklung des Konversionsareals (2014/2015) zeigt, dass Einfamilienhaustypologien in Donaueschingen und der Region fast ausschließlich von Familien bezogen werden. Hiervon ist auch für die geplanten 67 Einfamilienhäuser im Quartier „Am Buchberg“ auszugehen. Allerdings werden in diesen Familien nicht ausschließlich zum Zeitpunkt des Einzugs grundschulpflichtige Kinder im Alter von 6 bis 10 Jahren leben. Geht man daher davon aus, dass in jedem zweiten einziehenden Familienhaushalt ein grundschulpflichtiges Kind lebt, dann ist von rechnerisch 34 Grundschulkindern auszugehen.

Ferner sind 268 Geschosswohnungen „Am Buchberg“ vorgesehen. Der Wohnungsmix ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt, ebensowenig wie hoch der Anteil an Mietwohnungen und auch geförderten Mietwohnungen sein wird. Dies beeinflusst maßgeblich die Nachfrage von Familien. Je höher die Anzahl großer Mietwohnungen zu erschwinglichen Mieten im Gebiet ist, desto mehr Familien und damit auch grundschulpflichtige Kinder werden in das Gebiet ziehen. Große Eigentumswohnungen zu überdurchschnittlichen Kaufpreisen werden nicht oder nur in sehr geringem Umfang von Familien nachgefragt werden. Familien, die über die dafür erforderliche Kaufkraft verfügen, erwerben im Donaueschinger Kontext ein Einfamilienhaus. Nimmt man einen Anteil erschwinglicher großer Mietwohnungen von rd. 20% im Quartier „Am Buchberg“ (d.h. rd. 50 WE) und ein grundschulpflichtiges Kind in jedem zweiten in diese großen preisgünstigen Mietwohnungen einziehenden Familien an, dann entspricht dies – neben den o.g. Einfamilienhäusern – weiteren 25 Grundschulkindern.

In Summe dieser auf den geplanten Gebäudetypen-Mix ausgerichteten Betrachtung könnten demnach rd. 60 Grundschüler nach kompletter Aufsiedlung im Quartier „Am Buchberg“ leben. Dies käme der im vorherigen Abschnitt dargestellten Kennzifferngestützten Obergrenze (8 Grundschüler je 100 Einwohner) gleich.

Aus gutachterlicher Gesamtschau wird davon ausgegangen, dass im Quartier „Am Buchberg“ zwischen 40 und 60 grundschulpflichtige Kinder nach Komplettauf siedlung des Quartiers leben könnten. Geht man von 2,5 Einwohner je Wohneinheit aus, dann läge der Anteil der grundschulpflichtigen Kinder bei 5-7%. Die recherchierten

---

Beispiele von Neubaugebieten in Deutschland zeigen, dass dies ein realistischer Wert ist.