

Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Neubaubereiches Sterzwinkel der Gemeinde Hirschberg an der Bergstrasse



Bürgerinitiative Sterzwinkel

März 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	S. 2
2. Ziel der Untersuchung / Berechnung	S. 2
3. Auskünfte / Quellen	S. 3
4. Ergebnisweg	S. 3
5. Ergebnis der Untersuchung	S. 4
6. Daten für die Berechnung der Wirtschaftlichkeit	S. 5
7. Gewinn und Verlustrechnung Baugebiet Sterzwinkel - Variante I	S. 6
8. Gewinn und Verlustrechnung Baugebiet Sterzwinkel - Variante II	S. 7
9. Gewinn und Verlustrechnung Baugebiet Sterzwinkel - Variante III	S. 8
10. Gewinn und Verlustrechnung Baugebiet Sterzwinkel - Variante IV	S. 9
11. Erläuterungen zu den Positionen in der Gewinn und Verlustrechnung	S. 10
12. Abschließende Bewertung	S. 17
Anhang	
13. Erläuterungen zu den Annahmen	S. 19
14. Angaben zu den Quellen für die Annahmen	S. 25

Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Neubaugebietes Sterzwinkel – Simulation

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hirschberg an der Bergstrasse hat ein Gebiet mit Namen „Sterzwinkel“ in der Größe von ca. 7 Ha im Ortsteil Großsachen seit über 20 Jahren in der Diskussion gehabt. Im Jahre 2009 wurde der Beschluß gefaßt, die o.a. Fläche als Baugebiet auszuweisen und einen Bebauungsplan zu erstellen. Das Neubaugebiet wurde in der Gemeinde kontrovers diskutiert.

Die Bürgerinitiative Sterzwinkel hat wie u.a. auch andere politische Bewegungen und viele Bürger immer die Meinung vertreten, dass die Errichtung von weiteren Baugebieten außerhalb der bestehenden Ortskerngrenzen nachhaltig zu einem Verlust für die Gemeinde führen wird. Dies wurde von den Befürwortern und der Mehrheit der im Gemeinderat vertretenden Fraktionen bestritten.

Das Baugebiet ist gegen den Protest von Bürgern und einer Unterschriftenaktion mit Mehrheit im Gemeinderat im Jahre 2009 beschlossen worden.

Im Jahre 2012 wurde eine Wirtschaftlichkeitsberechnung der Gemeinde Hirschberg mit Hilfe des EDV-Simulationsprogramm Fokus der Stadtentwicklungsgesellschaft STEG durchgeführt, welches zu einem positiven Ergebnis für die nachhaltige Betrachtung des Neubaugebietes Sterzwinkel führte.

Die Berechnungen weisen nach der hier vertretenen Auffassung erhebliche Mängel auf. Es wurden z.B. nicht alle Kosten und Aufwendungen berücksichtigt, so dass eine abschließende Betrachtung durch die Gemeinde mit den vorliegenden Daten der o.a. Sitzungsvorlage nicht gegeben ist.

2. Ziel der Berechnung

Ziel der Berechnung ist die Darstellung des Neubaugebietes in Form einer Gewinn- und Verlustrechnung über einen Zeitraum von 25 Jahren. Es wird somit eine Investitionsrechnung angewendet, wie sie bei Investitionen über einen langfristigen Zeitraum in der freien Wirtschaft üblich sind. Dabei werden alle dem Baugebiet zuordenbaren Aufwendungen und Erträge einbezogen. Es werden auch die Ergebnisse der Berechnung der Verwaltung der Gemeinde durch das o.a. Simulationsprogramm Fokus einbezogen.

Ziel ist ferner darzustellen, wieviel Gewinn bzw. Verlust das Neubaugebiet pro Einwohner bedeutet. Dabei werden gewisse Annahmen getroffen, die im Anhang weiter erläutert werden.

3. Auskünfte und Quellen

Alle Daten, die für die Berechnung verwendet wurden, sind öffentlich zugänglich. Es wurden folgende Informationen genutzt:

1. Informationen des Statistisches Landesamtes Baden Württemberg bzgl. der Gemeinde Hirschberg
2. Der Haushaltsplan der Gemeinde Hirschberg für das Jahr 2012
3. Informationen gem. Anfragen bei der Verwaltung der Gemeinde Hirschberg
4. Anfragen bei den Trägern des Kindergarten Großsachsen
5. Landesgesetze des Landes Baden Württemberg
6. Informationen des Landkreis Rhein Neckar
7. Sitzungsvorlage der Gemeinde Hirschberg (Aktenzeichen 621.4151) zum Sitzungsdatum des Gemeinderates vom 31.07.2012

Alle verwendeten Quellen sind im Anhang erläutert und dokumentiert.

4. Ergebnisweg

Bei der vorliegenden Berechnung der Wirtschaftlichkeit des Neubaugebietes Sterzwinkel der Gemeinde Hirschberg wird eine Gewinn- und Verlustrechnung in mehreren Varianten dargestellt.

Die Grunddaten stammen teilweise aus Annahmen für die Simulation, weitere Vorgaben sind der Berechnung durch die Gemeinde mit Hilfe des Simulationsprogramm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH sowie dem Haushalt der Gemeinde und den Daten des stat. Landesamtes bzw. des Landkreis Rhein Neckar entnommen.

Die vorliegenden Varianten entsprechen einer reinen ökonomischen Wirtschaftlichkeitsberechnung analog einer Investitionsrechnung der freien Wirtschaft. Es wird dabei versucht, alle zurechenbaren Kosten und Erträge dem Baugebiet zuzuordnen.

Es wird grds. davon ausgegangen, daß sich keine Annahmen in den alten Ortskernen (Großsachsen und Leutershausen) ändern (ceteris paribus). Das bedeutet, daß keine Einflüsse wie z.B. Änderungen der Anzahl Einwohner im alten Wohngebiet berücksichtigt wird.

Es wird ferner davon ausgegangen, daß das Neubaugebiet zum Wachstum der Gemeinde beitragen soll. Wanderungsbewegungen vom alten Ortskern in das Neubaugebiet haben evtl. Einfluß auf die alten Wohngegenden (Leerstände an Wohnraum). Dies bleibt aber in der Berechnung unberücksichtigt.

Bei den Einnahmen, insb. bei den Zuteilungen des Landes an Mitteln (z.B. Anteil an der Einkommensteuer bzw. Schlüsselzuweisungen) mußten vereinfachte Annahmen getroffen

werden, da die Mittelzuteilung sehr komplex ist und gewissen Volatilitäten unterliegt. Die Annahmen werden in den entsprechenden Punkten im Detail erläutert.

Alle Annahmen sind im Anhang weiter im Detail beschrieben.

5. Ergebnis der Untersuchung

Das Ergebnis der Untersuchung sind vier verschiedene Varianten einer Gewinn- und Verlustrechnung für das Neubaugebiet. Je Variante werden bestimmte Kostenpositionen nicht berücksichtigt, um gewisse Alternativen darzustellen und ebenso die Argumente der Befürworter des Baugebietes zu berücksichtigen. Die verschiedenen Gewinn- und Verlustrechnungen sind im weiteren Verlauf dargestellt und werden pro Position im Detail im Anhang erläutert.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass in allen Varianten der nachhaltige wirtschaftliche Erfolg nicht gegeben ist bzw. sehr in Frage gestellt werden muß. Konkret bedeutet dies, dass die Investition der Gemeinde in ein Neubaugebiet außerhalb der bestehenden Ortsgrenzen unter Berücksichtigung der vorgegebenen Annahmen über einen langfristigen Zeitraum mit hoher Wahrscheinlichkeit ein Totalverlust bedeutet.

1. Grunddaten		3. Personal		4. Bebauung		5. Bevölkerung		6. Ausgaben		7. Zinssatz		8. Vergleich	
1.1. Einwohner Hirschberg 2011	9.532	3.1. Zusätzliche Mitarbeiter Verwaltung	1,9	4.1. Einzelhäuser	76	4.50	342	6.1. Ankauf Grundstücke	-2.596.513 €	8.1. Wert Grundstücke Eigentümer	19.088.599 €		
1.2. Anzahl Kleinkinder bis 6 Jahre	594	3.2. Zusätzlicher Mitarbeiter Bauamt	0,8	4.2. Doppelhäuser	48	3,00	144	6.2. Erschließung ungsaufwand	-827.813 €	8.2. Wert pro Grundstück Eigentümer	142.452 €		
1.3. Anteil Kleinkinder an Einwohnerzahl	6,23%	3.3. Summe	2,7	4.3. Reihenhäuser	33	3,00	99	6.3. Zusatzkosten Kindergartenplatz pro Kind p.a.	-4.630 €			3,00%	
1.4. Anzahl Schulkinder	442			4.4. Summe	157		585	6.4. Zusatzkosten Schulplatz pro Kind p.a.	-178 €			7,2. Habenzins	1,50%
1.5. Mitarbeiter Gemeinde	50,54							6.5. Zusatzkosten Fördermaßnahmen pro Kind p.a.	-305 €				
1.6. Mitarbeiter pro Einw.	0,5%							6.6. Jährlicher Unterhalt Sterzwinkel p.a.	-125.700 €				
1.7. Personalkosten (Haushalt 2012)	2.777.700 €							6.7. Zusatzkosten Verwaltung p.a. pro Einwohner	-100 €				
1.8. Personalkosten / Mitarbeiter	54.960 €							6.8. Kreisumlage pro Einwohner	-287 €				
1.9. Einnahmen Grundsteuer / m²	0,80 €							6.9. Finanzausgleichsumlage pro Einwohner	-218 €				
1.10. Steuerkraftsumme (Plan 2012)	8.976.509 €												
1.11. Steuerkraftmesszahl	7.531.029 €												
1.12. Bedarfsmesszahl	9.661.819 €												
1.13. Kommunale Investitionspauschale / Einwohner	44 €												
1.14. Anteil an der Einkommenssteuer (Haushalt 2012)	5.065.000 €												
1.15. Anteil an der Umsatzsteuer (Haushalt 2012)	184.500 €												
1.16. Schlüsselzuweisungen	1.491.500 €												
1.17. Kreisumlage	2.737.835 €												
1.18. Finanzsachgleichsumlage	2.075.369 €												
1.19. Kindergartenzuschuß Land (Haushalt 2012)	461.000 €												
1.20. Kleinkinderbetreuung (Haushalt 2012)	253.000 €												
1.21. Familienlastenausgleich (Haushalt 2012)	481.000 €												
1.22. Fläche Sterzwinkel	75.000 m²												
1.23. 71% Grundstücke nutzbar	53.250 m²												
1.24. Grundstücksgröße - Durchschnitt	339,2 m²												
1.25. OM Preis - Durchschnitt je Grundstück	420,0 €/m²												
1.26. Grundstücke Gemeinde	23												
1.27. Gewerbegrundstücke Gemeinde	3												
1.28. Kapazität Kindergarten Großsachsen	108												
1.29. Kapazität Schule Großsachsen	240												
1.30. Zuschuß Gemeinde Grundschule Großsachsen	42.650 €												
1.31. Zuschuß Gemeinde Fördermaßnahmen	134.702 €												
1.32. Zuschuß Gemeinde Kindergarten Großsachsen	500.000 €												
2. Einnahmen													
2.1. Grundsteuer	42.600 €												
2.2. Erlös aus Verkauf Grundstücke Gemeinde	4.906.440 €												
2.3. Einnahmen aus der Einkommenssteuer / Einwohner	640 €												
2.4. Anteil an Umsatzsteuer / Einwohner	19 €												
2.5. Anteil Schlüsselzuweisung / Einwohner	156 €												

Gewinn- und Verlustrechnung Sterzwinkel - Variante III

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1 Einwohner Sterzwinkel			146	263	322	390	439	468	497	527	556	585	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595
2 Externe zuzunehmende Einwohner Sterzwinkel			88	158	193	228	263	281	298	316	333	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351
3 Externe zuzunehmende Kindergartenkinder (3-6 Jahre)			6	10	12	14	17	18	19	20	21	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
4 Externe Kindergartenkinder			6	10	12	14	17	18	19	20	21	22	18	14	11	9	7	6	5	4	3	2	2	2	1
5 Externe zuzunehmende GrundschulKinder (6-10 Jahre)			9	16	19	23	26	28	29	31	33	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	
6 Externe GrundschulKinder			9	16	19	23	26	28	29	31	33	35	28	22	18	14	11	9	7	6	5	4	3	2	
7 Externe zuzunehmende Einkommensverpflichtige & Rentner			58	104	128	151	174	186	197	209	220	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	
8 Wohnbevölkerung			49	88	107	127	146	156	166	176	185	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	

Einnahmen

9 Verkauf Grundstücke Gemeinde	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920	700.920
10 EKSt - Bebauungsuzunahme	37.728	68.831	81.882	96.534	111.385	116.811	128.236	133.682	141.088	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	
11 Schulst.EL-wassungen - Bebauungszunahme	13.730	24.715	30.207	35.699	41.191	43.938	46.684	49.430	52.176	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	
12 Kommunale Investitionszuschüsse - Bebauungsuzunahme	3.861	6.850	8.484	10.039	11.583	12.385	13.127	13.900	14.672	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	
13 Umsatzsteuer - Bebauungszunahme	1.899	3.057	3.737	4.416	5.095	5.435	5.775	6.115	6.454	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	
14 Grundsteuer	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	
15 Gewerbesteuer	799.938	845.073	867.640	890.208	912.775	924.058	924.422	924.786	925.089	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	
Summe	700.920	799.938	845.073	867.640	890.208	912.775	924.058	924.422	924.786	925.089	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	926.273	

Ausgaben

17 Aufwand Grundstücke Gemeinde	2.996.513																								
18 Kosten Mieten/Bauzins/Bauzins																									
19 Kosten zuzunehm. Mietspiegel-Vervi.																									
20 Kosten Kindergarten	-26.572	-46.030	-56.289	-66.488	-76.717	-81.831	-86.946	-92.060	-97.175	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	-102.289	
21 Kosten Grundschule	-1.539	-2.771	-3.386	-4.002	-4.618	-4.926	-5.234	-5.542	-5.849	-6.157	-6.465	-6.773	-7.081	-7.389	-7.697	-8.005	-8.313	-8.621	-8.929	-9.237	-9.545	-9.853	-10.161	-10.469	
22 Kosten Fördern/andere Schulver	-1.200	-2.376	-2.904	-3.432	-3.960	-4.224	-4.488	-4.752	-5.016	-5.280	-5.544	-5.808	-6.072	-6.336	-6.600	-6.864	-7.128	-7.392	-7.656	-7.920	-8.184	-8.448	-8.712	-8.976	
23 Kosten übrige zuzunehm. Einwohner	-26.204	-45.567	-55.449	-65.331	-75.213	-85.095	-94.977	-104.859	-114.741	-124.623	-134.505	-144.387	-154.269	-164.151	-174.033	-183.915	-193.797	-203.679	-213.561	-223.443	-233.325	-243.207	-253.089	-262.971	
24 Finanzierungsleistungen zuzunehm. Einwohner	-19.106	-34.390	-42.032	-49.674	-57.317	-61.138	-64.959	-68.780	-72.601	-76.422	-80.243	-84.064	-87.885	-91.706	-95.527	-99.348	-103.169	-106.990	-110.811	-114.632	-118.453	-122.274	-126.095	-129.916	
25 Folgekosten gem. StEG-Fokus	-129.214	-130.778	-133.342	-136.002	-138.763	-141.523	-144.283	-147.043	-149.803	-152.563	-155.323	-158.083	-160.843	-163.603	-166.363	-169.123	-171.883	-174.643	-177.403	-180.163	-182.923	-185.683	-188.443	-191.203	
26 Verwaltungskosten zuzunehm. Einwohner	8.951	-16.111	-19.891	-23.771	-26.852	-29.842	-30.432	-31.022	-31.612	-32.202	-32.792	-33.382	-33.972	-34.562	-35.152	-35.742	-36.332	-36.922	-37.512	-38.102	-38.692	-39.282	-39.872	-40.462	
27 Beschäftigungskosten Gemeinde	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	-275.938	
Summe	2.872.461	2.447.468	2.130.859	1.814.250	1.497.641	1.181.032	864.423	547.814	231.205	-95.404	-281.815	-468.226	-654.637	-841.048	-1.027.459	-1.213.870	-1.400.281	-1.586.692	-1.773.103	-1.959.514	-2.145.925	-2.332.336	-2.518.747	-2.705.158	

Ertrag

29 Ertrag	2.872.461	2.447.468	2.130.859	1.814.250	1.497.641	1.181.032	864.423	547.814	231.205	-95.404	-281.815	-468.226	-654.637	-841.048	-1.027.459	-1.213.870	-1.400.281	-1.586.692	-1.773.103	-1.959.514	-2.145.925	-2.332.336	-2.518.747	-2.705.158	
30 Ertrag kumuliert	2.872.461	2.447.468	2.130.859	1.814.250	1.497.641	1.181.032	864.423	547.814	231.205	-95.404	-281.815	-468.226	-654.637	-841.048	-1.027.459	-1.213.870	-1.400.281	-1.586.692	-1.773.103	-1.959.514	-2.145.925	-2.332.336	-2.518.747	-2.705.158	
31 Zinsauftrag	-86.174	-73.424	-63.326	-48.831	-30.117	-13.785	1.062	8.940	6.617	3.275	265	-5.732	-11.402	-16.817	-21.489	-26.108	-30.545	-34.887	-38.093	-43.289	-47.745	-51.678	-55.918	-60.211	
32 Zinsaufwand																									
33 Ertrag inkl. Zinsen	2.958.624	2.567.868	2.254.583	1.893.400	1.504.376	1.110.247	721.329	332.415	-68.189	-352.610	-657.345	-952.080	-1.246.815	-1.541.550	-1.836.285	-2.131.020	-2.425.755	-2.720.490	-3.015.225	-3.309.960	-3.604.695	-3.900.430	-4.196.165	-4.491.900	
34 Ertrag inkl. Zinsen kumuliert	2.958.624	2.567.868	2.254.583	1.893.400	1.504.376	1.110.247	721.329	332.415	-68.189	-352.610	-657.345	-952.080	-1.246.815	-1.541.550	-1.836.285	-2.131.020	-2.425.755	-2.720.490	-3.015.225	-3.309.960	-3.604.695	-3.900.430	-4.196.165	-4.491.900	
35 Ertrag pro Einwohner (Stand 2011)	310	37	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	
36 Ertrag pro Einwohner kumuliert (Stand 2011)	310	-274	-247	-192	-137	-81	-25	31	12	-8	-28	-42	-73	-93	-112	-131	-149	-168	-187	-206	-226	-246	-267	-288	

Gewinn- und Verlustrechnung Sterzwinkel - Variante IV

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033		
1 Einwohner Sterzwinkel			146	263	322	380	439	468	497	527	556	585	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595	595	
2 Externe Zuzuhle Einwohner Sterzwinkel			88	198	193	228	263	281	298	316	333	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	351	
3 Externe Zuzuhle Kindergarten (3-6 Jahre)			6	10	12	14	17	18	19	20	21	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
4 Externe Kindergartenkinder			6	10	12	14	17	18	19	20	21	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
5 Externe Zuzuhle Grundschulalter (6-10 Jahre)			9	16	19	23	26	28	29	31	33	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
6 Externe Grundschulalter			9	16	19	23	26	28	29	31	33	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
7 Externe Zuzuhle Einkommenssteuerpflichtige & Rentner			58	104	128	151	174	186	197	209	220	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232	232
8 Wohnzweigen			49	88	107	127	146	156	166	176	185	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195

Einnahmen

9 Verkauf Gemeindefestsetzung																										
10 ESt-Beitrag zur Gemeinde			37.128	66.831	81.892	96.534	111.365	118.811	126.236	133.662	141.088	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513	148.513
11 Schlüsselzuweisungen - Beitragszurücknahme			24.715	30.207	35.699	41.191	43.838	46.894	49.430	52.176	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922	54.922
12 Kommunale Investitionszuschüsse - Beitragszurücknahme			3.861	6.950	8.494	10.039	11.389	12.355	13.127	13.900	14.672	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444	15.444
13 Umsatzsteuer - Beitragszurücknahme			1.698	3.057	3.737	4.416	5.095	5.435	5.775	6.115	6.454	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794	6.794
14 Grundsteuer			42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800	42.800
15 Gewerbesteuer																										
16 Summe			99.016	144.153	166.220	189.288	211.655	223.138	234.422	245.706	256.989	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273	268.273

Ausgaben

17 Arbeitslosenstellen-Gemeinde																										
18 Kosten Mitarbeiter-Gehälter (Sticht.)																										
19 Kosten zuzuhilf. Mitarbeiter (Sticht.)																										
20 Kosten Kindergärten			-25.572	-46.030	-56.259	-66.488	-76.717	-81.831	-86.946	-92.060	-97.175	-102.289	-81.831	-65.465	-52.372	-41.898	-33.518	-26.814	-21.452	-17.161	-13.729	-10.383	8.787	-7.029	-5.623	-5.623
21 Kosten Grundschule			-1.539	-2.771	-3.396	-4.002	-4.618	4.826	5.234	5.542	5.849	6.157	4.326	3.941	3.153	2.322	2.018	-1.614	-1.291	-1.033	826	661	529	423	338	338
22 Kosten Fortbildungskosten Schüler			-1.320	-2.376	-2.934	-3.432	-3.980	4.224	4.468	4.712	4.956	5.200	4.224	3.739	2.703	2.163	-1.730	-1.384	-1.107	-886	709	567	454	363	290	290
23 Kosten unabh. Zuzuhle Einwohner			-25.204	-45.367	-55.449	-65.531	-75.612	-80.653	-85.694	-90.735	-95.776	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816	-100.816
24 Finanzauflage Zuzuhle Einwohner			-19.106	-34.300	-42.032	-49.674	-57.317	-61.138	-64.959	-68.780	-72.601	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422	-76.422
25 Folgekosten gem. StEG Fokus			-725.700	-1.282.214	-1.501.778	-1.738.394	-1.986.002	-2.243.783	-2.501.564	-2.759.345	-3.017.126	-3.274.907	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688	-3.532.688
26 Verwaltungskosten Zuzuhle Einwohner			8.951	16.111	19.691	23.271	26.852	28.842	30.422	32.222	34.012	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802	35.802
27 Festschuldendienst-Gemeinde																										
28 Summe			-207.392	-375.239	-450.500	-545.792	-631.138	-690.196	-749.310	-808.424	-867.538	-926.652	-657.246	-492.117	-330.896	-222.229	-116.164	-12.028	-409.449	-408.131	-407.835	-408.573	-409.311	-411.375	-413.822	-413.822

Ertrag

29 Ertrag			-108.373	-131.106	-143.779	-156.504	-169.281	-177.657	-184.888	-192.773	-200.716	-208.716	-188.975	-173.844	-162.413	-153.956	-147.891	-143.755	-141.176	-139.857	-139.552	-140.099	-141.320	-143.102	-145.339
30 Ertrag kumuliert			-108.373	-239.479	-383.258	-539.763	-709.044	-886.101	-1.070.989	-1.263.782	-1.464.478	-1.673.194	-1.882.270	-2.090.813	-2.198.426	-2.305.382	-2.502.273	-2.604.028	-2.705.205	-2.925.062	-3.094.624	-3.204.723	-3.346.043	-3.488.144	-3.634.483
31 Zuzufuhr																									
32 Zuzufuhr			3.251	-7.194	-11.498	-16.193	-21.271	-26.338	-32.130	-37.913	-43.934	-50.196	-56.866	-61.080	-66.963	-70.571	-75.003	-79.321	-83.556	-87.792	-91.939	-96.142	-100.381	-104.674	-109.025
33 Ertrag inkl. Zuzufuhr			-111.624	-138.290	-155.277	-172.697	-190.553	-203.840	-217.017	-230.866	-244.650	-258.912	-244.940	-224.924	-223.365	-222.527	-222.899	-223.076	-224.732	-227.639	-231.500	-236.241	-241.101	-247.776	-254.394
34 Ertrag inkl. Zuzufuhr kumuliert			-111.624	-249.915	-405.192	-577.889	-768.442	-972.082	-1.189.099	-1.419.736	-1.664.436	-1.923.348	-2.188.188	-2.403.112	-2.631.478	-2.865.005	-3.078.904	-3.301.980	-3.526.713	-3.754.322	-3.985.822	-4.222.064	-4.463.765	-4.711.540	-4.965.824
35 Ertrag pro Einwohner (Stand 2011)			-12	-15	-16	-18	-20	-21	-23	-24	-25	-27	-26	-25	-24	-24	-23	-23	-24	-24	-24	-24	-24	-25	-26
36 Ertrag pro Einwohner kumuliert (Stand 2011)			-12	-26	-43	-61	-81	-102	-125	-149	-175	-202	-227	-252	-276	-300	-323	-346	-370	-394	-418	-443	-468	-494	-521

11. Erläuterungen zu den Positionen in der Gewinn und Verlustrechnung

Variante I

Die Berechnung der Investition in das Neubaugebiet und der damit verbundenen Wirtschaftlichkeit ist auf einen Zeitraum von 25 Jahren in der Simulation angelegt. Startpunkt ist das Jahr 2009, Ende das Jahr 2033.

Grunddaten

Punkt 1 zeigt die Entwicklung der Einwohner insgesamt in dem Neubaugebiet. Dabei wird (wie in der Simulation der Gemeinde durch das Simulationsprogramm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH) mit einer 100% Zielerreichung der max. Einwohner 2020 ausgegangen.

Die Entwicklung bis zur max. Zielerreichung im Jahr 2020 ist wie folgt angenommen:

2011: 25% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2012: 45% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2013: 55% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2014: 65% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2015: 75% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2016: 80% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2017: 85% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2018: 90% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2019: 95% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

2020: 100% der max. Zielerreichung der Einwohner im Neubaugebiet

Punkt 2 zeigt die Zunahme der externen Einwohner in dem Neubaugebiet über die Jahre. Es ist jeweils anteilig die Anzahl Einwohner multipliziert mit dem Faktor, der unter den Annahmen unter 5.2. festgelegt wird (hier 60%).

Punkt 3 zeigt unter Berücksichtigung der demographischen Daten den Anteil an Kindergartenkindern, die extern in die Gemeinde dazukommen. Sie werden gem. einem prozentualen Anteil mit der jeweiligen Zahl aus Punkt 2 multipliziert. Der Multiplikator ergibt sich aus der Annahme unter 5.4.

Punkt 4 zeigt die effektive Zunahme an Kindergartenkindern, die extern in die Gemeinde dazukommen. Dabei wird davon ausgegangen, dass im Jahre 2020 die max. Anzahl erreicht wird und ab den kommenden Jahren jeweils 20% weniger Kinder im Neubaugebiet leben. Evtl. Zu- und Abgänge durch Umzug werden in der Zahl kompensiert.

Punkt 5 zeigt unter Berücksichtigung der demographischen Daten den Anteil an Grundschulkindern, die extern in die Gemeinde dazukommen. Sie werden gem. einem prozentualen Anteil mit der jeweiligen Zahl aus Punkt 2 multipliziert. Der Multiplikator ergibt sich aus der Annahme unter 5.7.

Punkt 6 zeigt die effektive Zunahme an Grundschulkindern, die extern in die Gemeinde dazukommen. Dabei wird davon ausgegangen, dass im Jahre 2020 die max. Anzahl erreicht wird und ab den kommenden Jahren jeweils 20% weniger Schulkinder im Neubaugebiet leben. Evtl. Zu- und Abgänge durch Umzug werden in der Zahl kompensiert.

Punkt 7 zeigt die externe Zunahme an Einkommensteuerpflichtigen und Rentnern, d.h. Personen im Alter von 20-65 Jahre und Älter. Es wird davon ausgegangen, dass Personen im Alter von 15–20 Jahren nicht Einkommensteuerpflichtig sind bzw. keinen wesentlichen Beitrag an der Zunahme der Einkommensteuer tragen. Ferner wird keine weitere Steigerung der Summe ab dem Jahr 2020 angenommen.

Punkt 8 zeigt statistisch die Anzahl Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich um eine reine Division der jeweiligen Zahl unter Punkt 1 durch die Zahl 3 (es wird wie bei der Simulation der Gemeinde davon ausgegangen, daß eine Wohneinheit im Durchschnitt mit jeweils 3 Personen belegt wird).

Einnahmen

Punkt 9 stellt die Einnahmen der Gemeinde durch den Verkauf der eigenen Grundstücke dar. Hierbei wird eine Linearität über 7 Jahre unterstellt, d.h. pro Jahr werden jeweils 1/7 der Grundstücke verkauft.

Punkt 10 zeigt die jeweiligen jährlichen Zunahmen in der Einkommensteuer durch die zusätzlichen Einwohner der Gemeinde, die Einkommensteuer zahlen. Es ist eine Multiplikation aus Punkt 7 und der Annahme unter 2.3. gem. Anhang.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Annahme eines linearen Verlaufs der Zuweisung des Einkommensteueranteils gekoppelt an der Entwicklung der einkommensteuerpflichtigen Bevölkerung (hier Personen älter 20 Jahre) sehr vereinfacht ist.

Grundsätzlich ist die Zuweisung des Anteils an der Einkommensteuer zunächst einmal abhängig von der Gesamtentwicklung der Einkommensteuereinnahmen in der Bundesrepublik Deutschland und unterliegt somit Schwankungen.

Von diesem Gesamtanteil werden Anteile in die Länder runtergebrochen. Die Länder verteilen einen Anteil an die Kreise und Gemeinden. Basis hierfür ist eine Schlüsselzahl in der Gemeinde (abhängig von den zahlenden Teilen der Einwohner, die Einkommensteuer zahlen (gesetzliche Grundlage ist das Finanzausgleichsgesetz - FAG - des Landes).

Die Schlüsselzahl wird ermittelt, in dem der Anteil an der Einkommensteuer, der durch die Einwohner insgesamt erwirtschaftet wird (modifiziert durch gewisse Annahmen) dividiert wird durch den Anteil des Landes an der gesamten Einkommensteuer.

Beispiel:

Gemeinde A hat ein Steueraufkommen an Einkommensteuer im Jahr 2010 von € 1.000.000,-.

Das Gesamtaufkommen im Land Baden Württemberg an der Einkommensteuer beträgt im Berechnungsjahr 2010 € 20.000.000.000,-.

Demnach ist der Verteilungsschlüssel für die Einkommensteuer der Gemeinde A an der zugeteilten Gesamteinkommensteuer in Baden Württemberg: € 1.000.000,- / € 20.000.000.000,- = **0,00005**

Multipliziert man diese Schlüsselzahl mit dem auf die Gemeinden zu verteilenden Anteil an der Einkommensteuer im Land, so ergibt sich die Zuweisung der Gemeinde.

Es ist somit sehr schwer zu ermitteln, welchen wirklichen Anteil ein zusätzlicher Einwohner an der Zunahme der Verteilung der Einkommensteueranteile hat, es ist nicht einmal sicher, ob er Einkommensteuer zahlt. Daher wird davon ausgegangen, dass die zusätzlichen erwachsenen Einwohner (> 20 Jahre) anteilig Einkommensteuer zahlen und linear berücksichtigt werden in der Berechnung. Von Steigerungen oder Schwankungen wird in der langfristigen Betrachtung abgesehen, da keine Aussage über die Entwicklung gemacht werden kann. Die Schwankungen werden jedoch durch den geringen Anteil der Einwohner auf das Gesamtergebnis relativiert.

Punkt 11 zeigt die Zunahme der Schlüsselzuweisungen durch die zusätzlichen Einwohner. Es ist eine Multiplikation des Punktes 2 mit einer Annahme (Schlüsselzuweisung pro Einwohner) des Punktes 2.5. Punkt 2.5. ist eine Darstellung der Schlüsselzuweisung des Jahres 2012 (Haushalt der Gemeinde) dividiert durch die Anzahl der Einwohner (Stand 2011).

Auch hier kann grundsätzlich nur auf eine vereinfachte Annahme zurückgegriffen werden. Die Schlüsselzuweisungen werden ermittelt aus einem Delta der Bedarfsmesszahl (welche quasi den Bedarf an Mitteln einer Gemeinde wiedergibt) und Steuerkraftmesszahl (welche quasi den Steuerertrag einer Gemeinde wiedergibt). Dieses Delta wird mit einem Faktor 0,7 multipliziert. Das Ergebnis wird der Gemeinde vom Land zugewiesen (im Falle des Haushaltes 2012 € 1.491.553,-, siehe auch Haushalt der Gemeinde Hirschberg, S. 431).

Die Ermittlung der Bedarfsmesszahl ergibt sich aus der Anzahl der Einwohner zu einem Stichtag (30.06. des Vorjahres) multipliziert mit einem derzeitigen Faktor in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl von 1,09 (gem. Finanzausgleichsgesetz - FAG) multipliziert mit einem Faktor von € 923,- je Einwohner (festgelegt durch das Land, Quelle: stat. Landesamt).

Bedarfsmesszahl 2011

Einwohner 30.06.2010	9.564
Faktor	1,09
Ergebnis	10.468
<u>Faktor in €</u>	<u>923,00</u>
Bedarfsmesszahl 2011	9.661.819

Abb. 1 Ermittlung der Bedarfsmesszahl für den Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012

Die Ermittlung der Steuerkraftmesszahl ist komplexer. Abb. 2 zeigt die Ermittlung in der Gemeinde im Jahre 2011 (Quelle: stat. Landesamt) modifiziert mit Erläuterungen bzgl. der Zunahme an externen Einwohnern. Der Einfluß von zusätzlichen Einwohnern auf die Ermittlung der Zahl kann als marginal betrachtet werden. Daher wird von einer vereinfachten Annahme ausgegangen, dass sich die Schlüsselzuweisungen linear mit jedem zusätzlichen Einwohner anteilig erhöhen. Auch hier wird von den Schwankungen in der langfristigen Betrachtung abgesehen, da diese sich durch den geringen Einfluß der zusätzlichen Einwohner relativieren.

Umgerechnete Grundsteuer A	15.483	kein Einfluß durch Neubaugebiet
Umgerechnete Grundsteuer B	575.303	geringer Einfluß durch Neubaugebiet
Umgerechnete Gewerbesteuer	2.269.335	kein Einfluß durch Neubaugebiet
Gewerbesteuerumlage (FAG)	-516.469	kein Einfluß durch Neubaugebiet
Gemeindeanteil an der Einkommensteuer (FAG)	4.567.769	geringer Einfluß durch Neubaugebiet
Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer (FAG)	96.311	geringer Einfluß durch Neubaugebiet
Zuweisungen im Rahmen des Familienleistungsausgleichs (FAG)	413.234	
STUECKERKRAFTMESSZAHL :	7.420.966	
Ermittlung der Steuerkraftsumme nach § 38 FAG:		
Steuerkraftmesszahl	7.420.966	
Schlüsselzuweisungen nach der mangelnden Steuerkraft (FAG)	1.521.564	
STUECKERKRAFTSUMME :	8.860.461	

Abb. 2 Ermittlung der Steuerkraftmesszahl und Steuerkraftsumme der Gemeinde Hirschberg für das Jahr 2011

Punkt 12 zeigt die kommunale Investitionspauschale pro zusätzlichen Einwohner. Diese beträgt gem. Haushalt der Gemeinde Hirschberg, S. 431, für das Jahr 2012 € 44,- pro Einwohner. Es wird bei der langfristigen Betrachtung von keiner Steigerung ausgegangen, da der Einfluß gering in Bezug auf die zusätzlichen Einwohner ist.

Punkt 13 zeigt den Anteil an der Umsatzsteuer durch die zusätzlichen Einwohner. Auch hier wird von einer vereinfachten Annahme ausgegangen. Grundsätzlich wird der Anteil der Gemeinde an der Umsatzsteuer durch einen Schlüssel bestimmt, dessen Variablen vom Anteil der Gewerbesteuer und den sozialversicherungsbeschäftigten Einwohner der vergangenen Jahre abhängig sind. Da sich die Gewerbesteuer in der Annahme nicht ändert (siehe Punkt 15) und die Erhöhung der sozialversicherungsbeschäftigten Einwohner durch die Erhöhung der neuen Bürger im Neubaugebiet gering ist, kann eine Veränderung vernachlässigt werden. Dennoch (und auch, um die Schwankungen der Punkte 10 und 11 auszugleichen) wird hier eine lineare Annahme unterstellt, d.h. eine Zunahme der Einwohner bedeutet anteilig eine Zunahme der Zuweisung an der Umsatzsteuer. Die Berechnung des Anteils pro Neubürger findet man in den Annahmen in Punkt 2.5. Es ist somit eine Multiplikation von Punkt 2 mit Punkt 2.5. in den Annahmen.

Punkt 14 zeigt die jeweiligen jährlichen Zunahmen in der Grundsteuer durch die zusätzlichen Grundstücke. Es ist eine Multiplikation der Annahmen 1.9. und 1.23. gem. Anhang. Hierbei wird eine lineare Einnahme pro Jahr unterstellt.

Punkt 15 zeigt die zusätzlichen Einnahmen der Gewerbesteuer. Diese wird derzeit nicht berücksichtigt, da kein neuer zusätzlicher Gewerbebetrieb erkennbar ist. Die derzeitigen Gewerbebetriebe (insb. der Einkaufsmarkt) sind nur vom alten Ortskern in das Neubaugebiet gezogen und ergeben keine signifikant zusätzlichen Einnahmen an Gewerbesteuer. Der Markt hat ferner den größten Teil der Gewerbefläche gekauft, insofern können keine weiteren Gewerbebetriebe sich ansiedeln ohne die Zustimmung des Marktes zu bekommen.

Punkt 16 zeigt die Summe der Einnahmen aus den Punkten 9 bis 15 pro Jahr.

Ausgaben

Punkt 17 zeigt die Ausgaben der Gemeinde für den Ankauf der Grundstücke.

Punkt 18 zeigt die Kosten eines zusätzlichen Mitarbeiters im Bauamt. Die Personalkosten sind die durchschnittlichen Kosten eines Mitarbeiters der Gemeinde (siehe 1.7. im Anhang). Es wird eine Einstellung im Jahr 2009 angenommen. Der Mitarbeiter wird von 2009 bis 2019 mit 80% dem Baugebiet zugerechnet, ab 2020 bis 2021 nur noch mit 40%. Die jährlichen Personalkosten werden mit einer Steigerung von 2% ab 2010 angenommen. Die Kosten für Personalbeschaffung des zusätzlichen Mitarbeiters (z.B. Ausschreibung durch Anzeigen usw.) werden nicht berücksichtigt.

Punkt 19 zeigt die zusätzlichen Personalkosten von zusätzlichen Mitarbeitern in der Verwaltung pro Jahr. Dabei werden die zusätzlichen neuen (externen) Einwohner im Neubaugebiet aus Punkt 2 multipliziert mit der Annahme 1.5. (d.h. 0,5% Verwaltungsmitarbeiter pro Einwohner) und mit den durchschnittlichen Personalkosten ebenso multipliziert. Ferner ist eine Steigerung der Kosten von 2% ab 2012 eingeplant.

Hintergrund ist die Annahme, daß jeder zusätzliche Einwohner auch zusätzlichen Aufwand in der Gemeinde verursacht. Es wird weiter davon ausgegangen, daß der derzeitige Personalbestand keine freien Kapazitäten hat, um den zusätzlichen Aufwand abzudecken. Die Berechnung erfolgt gem. der o.a. Formel. Es wird ab einer bestimmten Grenze sicher kein linearer Kostenverlauf erfolgen sondern mit hoher Wahrscheinlichkeit sondern in der Art, daß eine Vollzeitkraft eingestellt wird (sog. sprungfixe Kosten). Diese Annahme wird nicht verfolgt, sondern der rein lineare mathematische Ansatz gem. o.a. Formel. Die Kosten für Personalbeschaffung evtl. zusätzlicher Mitarbeiter (z.B. Ausschreibung durch Anzeigen usw.) werden nicht berücksichtigt.

Punkt 20 zeigt die Zusatzkosten, die der Gemeinde pro Jahr durch die zusätzlichen Kinder im Kindergarten entstehen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation von Punkt 4 mit dem entsprechenden Subventionssatz pro Kind (siehe Annahme 6.3.). Zuweisungen des Landes (Kindergartenzuschuß, Kleinkinderbetreuung) werden nicht berücksichtigt, da diese Mittel zweckgebundene Einnahmen und Ausgaben sind und somit quasi saldiert p.a. null ergeben (durchlaufende Posten).

Punkt 21 zeigt die Zusatzkosten, die der Gemeinde pro Jahr durch die zusätzlichen Kinder in der Grundschule entstehen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation von Punkt 6 mit dem entsprechenden Subventionssatz pro Kind (siehe Annahme 6.4.). Zuweisungen des Landes (Familienlastenausgleich) werden nicht berücksichtigt, da diese Mittel zweckgebundene Einnahmen und Ausgaben sind und somit quasi saldiert p.a. null ergeben (durchlaufende Posten).

Punkt 22 zeigt die Zusatzkosten der Gemeinde für Fördermaßnahmen an Schülern, insb. die Ganztagesbetreuung. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation von Punkt 6 mit dem entsprechenden Subventionssatz pro Kind (siehe Annahme 6.5.). Es wird davon ausgegangen, dass nur 50% der Schulkinder Fördermaßnahmen in Anspruch nehmen.

Punkt 23 zeigt die Kosten pro Jahr, welche der Gemeinde durch die Kreisumlage entstehen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation von Punkt 2 mit dem entsprechenden derzeitigen Umlagesatz pro Einwohner (siehe Anlage 6.8.). Die Kreisumlage beträgt derzeit gem. Information aus dem Haushalt der Gemeinde Hirschberg aus dem Jahre 2012 30,5% der Steuerkraftsumme. Die

Steuerkraftsumme ist gem. Haushalt der Gemeinde für das Jahr 2012 € 8.976.509,-, d.h. die Kreisumlage pro Einwohner beträgt € 287,- pro Einwohner.

Punkt 24 zeigt die Kosten pro Jahr, welche der Gemeinde durch die Finanzausgleichsumlage entstehen. Die Berechnung erfolgt durch Multiplikation von Punkt 2 mit dem entsprechenden derzeitigen Umlagesatz pro Einwohner (siehe Anlage 6.9.). Die Finanzausgleichsumlage beträgt derzeit gem. Information aus dem Haushalt der Gemeinde Hirschberg aus dem Jahre 2012 und dem Finanzausgleichsgesetz 23,12% der Steuerkraftsumme. Die Steuerkraftsumme ist gem. Haushalt der Gemeinde für das Jahr 2012 € 8.976.509,-, d.h. die Finanzausgleichsumlage beträgt € 218,- pro Einwohner.

Punkt 25 zeigt die Folgekosten für die Erhaltung der Infrastruktur gem. Berechnung der Gemeinde durch das Simulationsprogramm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH. Es wird ab 2012 mit einer Steigerung der Kosten von 2% p.a. ausgegangen.

Punkt 26 zeigt die Zunahme der anteiligen Verwaltungskosten pro neuen (externen) Einwohner. Dabei wird ab 2011 von einer jährlichen Kostensteigerung von 2% ausgegangen.

Hintergrund der Annahme ist, daß neue Einwohner nicht nur zusätzliche anteilige Personalkosten verursachen, sondern auch zusätzliche Verwaltungskosten (wie z.B. Kosten für Strom, EDV, Papier, Telefon, Post, usw.). Die angenommenen Kosten entsprechen ca. 37% der Sach- und Dienstleistungskosten pro Einwohner (gem. Haushalt der Gemeinde 2012). Es ist somit als ein moderater Kostenansatz anzusehen.

Punkt 27 zeigt die Erschließungskosten der Gemeinde für die eigenen Grundstücke. Es wird ein linearer Kostenverlauf in den Jahren 2009 bis 2011 angenommen, d.h. pro Jahr fallen ein Drittel der Kosten an.

Punkt 28 zeigt die Summe der Ausgaben für das Neubaugebiet (Punkt 17 bis 27).

Ertrag

Punkt 29 zeigt den Ertrag, der sich aus der Summe von 16 und Punkt 28 ergibt.

Punkt 30 zeigt den kumulierten Ertrag, d.h. die Summe aus dem jeweiligen kumulierten Vorjahr (Punkt 30) und dem aktuellen Jahr (Punkt 29).

Punkt 31 zeigt den Zinsertrag (Habenzins gem. EURIBOR 2009), d.h. sofern Punkt 30 positiv ist, wird der Wert aus Punkt 30 mit dem Zins gem. Annahme 7.1. multipliziert.

Punkt 32 zeigt den Zinsaufwand (Sollzins gem. Annahme 7.2.), d.h. sofern Punkt 30 negativ ist, wird der Wert aus Punkt 30 mit dem Zins gem. Annahme 7.2. multipliziert.

Punkt 33 zeigt den Ertrag inkl. Zinsen, d.h. Punkt 29 plus Punkt 31 bzw. 32.

Punkt 34 zeigt den kumulierten Ertrag, d.h. die Summe aus dem jeweiligen kumulierten Vorjahr (Punkt 34) und dem aktuellen Jahr (Punkt 33).

Punkt 35 zeigt den Ertrag pro Einwohner p.a., d.h. Punkt 33 dividiert durch Annahme 1.1.

Punkt 36 zeigt den kumulierten Ertrag pro Einwohner, d.h. die kumulierte Summe aus dem jeweiligen Vorjahr (Punkt 36) und dem aktuellen Jahr (Punkt 35).

Variante II

Die Variante II entspricht der Berechnung wie Variante I, allerdings ohne Berücksichtigung des zusätzlichen Mitarbeiters im Bauamt.

Variante III

Die Variante III entspricht der Berechnung wie Variante II, allerdings ohne Berücksichtigung von zusätzlichen Verwaltungsmitarbeitern.

Variante IV

Die Variante IV entspricht der Berechnung wie Variante III, allerdings ohne Berücksichtigung von An- und Verkauf von Grundstücken durch die Gemeinde. Somit werden auch die Erschließungskosten von Grundstücken der Gemeinde nicht berücksichtigt.

12. Abschließende Bewertung

Die vorliegenden verschiedenen Simulationen zeigen, daß die Wirtschaftlichkeit des Neubaugebietes Sterzwinkel nur unter den angenommenen Annahmen nicht gegeben ist. In allen Varianten ist die Wirtschaftlichkeit in den diversen Simulationen negativ und bedeutet somit langfristig einen Totalverlust für die Gemeinde.

Grundsätzlich muß berücksichtigt werden, daß Kosten bzgl. der zusätzlichen Versiegelung weiterer Flächen (und damit Beeinträchtigung der bis dato intakten Flora und Fauna), für die Bereitstellung von Ausgleichsflächen und die zusätzlichen Belastungen durch Verkehr (z.B. durch erhöhte CO² Belastung, Lärm, Verkehrsstau, usw.) nicht quantitativ berücksichtigt worden sind. Diese Faktoren würden sich bei entsprechender Berücksichtigung zusätzlich ertragsmindernd auswirken.

Es muß allerdings auch beachtet werden, daß die Investitionen der Grundstückseigentümer (durch den Verkauf Ihrer Grundstücke) in den volkswirtschaftlichen Kreislauf ebenso keine Berücksichtigung finden. Ob und vor allem in welcher Höhe diese Investitionen (mikroökonomisch betrachtet) der Gemeinde Hirschberg positiv zu Gute kommen, ist schwer zu beurteilen und nicht Grundlage dieser Untersuchung (*ceteris paribus*).

Ferner muß berücksichtigt werden, dass die Grenzeinnahmen pro zusätzlichen Einwohner (insb. Zuweisungen des Landes) nur unter sehr stark vereinfachten Annahmen berechnet werden können. Es ist allerdings fraglich, ob hier ein exakter mathematischer Algorithmus bessere Daten liefern würde, da der Anteil an neuen Einwohner an den Berechnungen (insb. von Bedarfsmesszahl, Steuermesskraftzahl etc.) doch sehr gering erscheint und vielmehr von anderen Faktoren abhängig ist. Es ist somit hier vom Grundsatz der Wesentlichkeit auszugehen.

Auffallend bei der Untersuchung erscheint die Tatsache, daß ein wesentlicher positiver Effekt in der Wirtschaftlichkeitsberechnung des Neubaugebietes dadurch entsteht, daß die Gemeinde durch An- und Verkauf von Grundstücken mit entsprechendem Gewinnaufschlag positive Erträge erwirtschaftet. Es ist fraglich, ob dieser Effekt grds. in die Betrachtung einer langfristigen Wirtschaftlichkeit eines Neubaugebietes einfließen sollte, handelt es sich doch hierbei um eine Tätigkeit einer öffentlichen Hand, die nicht den eigentlichen Aufgaben zugeordnet werden kann.

Sofern das strategische Ziel der Gemeinde ist, möglichst viele neue Einwohner (d.h. 100%) für die Gemeinde zu gewinnen, ist der nachhaltige Erfolg beim Baugebiet Sterzwinkel fraglich bzw. dieses Ziel wird wahrscheinlich nicht in Gänze erreicht. Bei einer derzeitigen Quote von 60% an Neubürgern bedeutet dies, daß 40% einheimische Bürger zwar aus dem alten Ortskern in das Neubaugebiet ziehen, die Probleme in der Zukunft damit aber weiter zunehmen könnten. Durch die demographische Entwicklung in Hirschberg (sinkende Einwohnerzahl wie z.B. im demographischen Gutachten für die Metropolregion Rhein Neckar dargestellt) werden weitere Leerstände in den alten Ortskernen zu neuen Herausforderungen führen. Die Infrastruktur und die Zuweisungen der Gemeinde (Zulagen, Anteil an Einkommensteuer) werden sich somit ändern und daher muß hier in Zukunft der Erhalt der bestehenden öffentlichen Aufgaben überdacht werden.

Die eigentliche Absicht für den Ausweis von Neubaugebieten ist grds. Wachstum einer Gemeinde bzw. Stadt. Betrachtet man die Entwicklung der Gemeinde insgesamt in diesem Zusammenhang mit der o.a. Berechnung und dem Ergebnis, so ist Hirschberg seit 1988 trotz erheblichem Wachstum an Siedlungs- und Verkehrsfläche (ca. 45% in den letzten 24 Jahren) in der Einwohnerzahl um 1%

gesunken (Quelle: Stat. Landesamt Baden Württemberg). Dies bedeutet, daß immer mehr Fläche durch immer weniger Einwohner erhalten werden muß. Hinzu kommt, daß der Wert der bestehenden Immobilien sinken wird, da bei insgesamt sinkender Bevölkerung auch in Zukunft analog die Nachfrage an Wohnraum sinken wird. Durch zusätzlichen Wohnbedarf, der durch Neubaugebiete geschaffen wird, wird sich diese Situation noch verstärken. Es kann somit festgestellt werden, daß die Strategie der Gemeinde, durch weitere Flächenversiegelung die Einwohnerzahl und damit die Einnahmen der Gemeinde zu erhöhen bzw. zu halten, langfristig nicht aufgeht und überdacht werden muß.

Aus der oben dargestellten Berechnung geht hervor, dass prinzipiell nur die geringe Anzahl an Besitzern des ehemaligen Bauerwartungslandes einen positiven Effekt aus der Erschließung des Neubaugebietes erzielen können. Durch den privaten Verkauf der Baugrundstücke können sie Erträge erwirtschaften, die ihnen helfen, evtl. zusätzliche zukünftige Vermögensverluste im Ort (z.B. durch einen Preisverfall bei bestehenden Immobilien, welches durch ein zukünftiges Überangebot entstehen könnte) zu kompensieren. Weitere Profiteure sind ggf. Personen aus Hirschberg, die durch das Neubaugebiet Aufträge bekommen könnten (wie z.B. Architekten, Handwerker oder Bauunternehmer).

Anders ist die Situation für die übrige Bevölkerung der Gemeinde. Diese bekommen den Wertverfall Ihrer bestehenden Immobilien in Zukunft durch erweiterte Immobilien-Angebote wie durch das Neubaugebiet noch stärker als ohne dieses zu spüren (steigendes Angebot an Immobilien bei sinkender Bevölkerung führt grds. zu Preisverfall). Hinzu kommen zusätzliche Einschränkungen bzw. Belastungen an Lebensqualität durch eine weitere Flächenversiegelung wie z.B. Verkehr, Lärm, Luftverschmutzung usw.

Die Gemeinde wird durch die demographische Entwicklung bei immer weniger Einwohnern immer mehr Fläche erhalten müssen. Durch den demographischen Wandel könnte es ebenso der Fall sein, dass der Anteil an den Verkehrssteuern und damit der Zuschuß von Bund und Land an die Gemeinden sinken bzw. sich verändern wird (Stichwort „Schuldenbremse“). Ferner werden sich evtl. Abgaben an den Landkreis oder aber an das Land (z.B. bzgl. des Länderfinanzausgleichs) erhöhen, da sowohl der Bund als auch Land bzw. der Kreis durch die sinkende Bevölkerung in die gleiche Problematik (steigende Kosten bei sinkenden Einnahmen) kommen werden. Dies wird mittelfristig zu Finanzierungsproblemen bzgl. der Bereitstellung von Mitteln zum Erhalt der Infrastruktur führen.

Insofern kann abschließend gesagt werden, daß die Wirtschaftlichkeit von einem Neubaugebiet außerhalb der bis dahin bestehenden Ortsgrenzen in der Gemeinde Hirschberg sehr fraglich bzw. nicht gegeben ist.

Anhang

13. Erläuterungen zu den Annahmen

1. Grunddaten

Die Grunddaten sind für eine konkrete Berechnung von einigen Variablen notwendig. Diese werden wie folgt erläutert:

- 1.1. Die Einwohner Hirschberg im Jahre 2011 sind 9.532. Dies kann dem Haushalt der Gemeinde für das Jahr 2012, S. 23 entnommen werden (Stand 30.06.2011).
- 1.2. Die Anzahl der Kleinkinder bis 6 Jahre im Verhältnis zur Einwohnerzahl beträgt gem. stat. Landesamt für Hirschberg für das Jahr 2011 594 Personen.
- 1.3. Die Zahl 6,23% ist die relative Darstellung analog der Berechnung aus 1.2. zu sehen.
- 1.4. Die Anzahl der Schulkinder in Hirschberg beträgt im Jahre 2011/2012 442 Personen.
- 1.5. Hirschberg hat derzeit 50,54 Personen (Vollzeitkräfte) in der Gemeinde / Verwaltung beschäftigt (Quelle: Haushalt Hirschberg 2012).
- 1.6. Aus der Zahl in Punkt 1.5 dividiert durch Punkt 1.1 ergibt sich ein Anteil von ca. 0,5% Verwaltungsmitarbeiter pro Einwohner der Gemeinde.
- 1.7. Die Personalkosten der Gemeinde betragen gem. Haushalt 2012 derzeit € 2.777.700,- p.a.
- 1.8. Aus 1.7 dividiert durch 1.5 ergibt sich eine Zahl „Personalkosten/Mitarbeiter“ von € 54.960,-.
- 1.9. Die Einnahmen aus der Grundsteuer werden mit ca. € 0,80 pro m² veranschlagt. Dieser Wert ist eine Annahme und sollte ein guter Näherungswert sein.
- 1.10. Die Steuerkraftsumme gem. Haushalt 2012 beträgt für die Gemeinde € 8.976.509,-.
- 1.11. Die Steuerkraftmesszahl gem. Haushalt der Gemeinde für das Jahr 2012 beträgt € 7.531.029,-.
- 1.12. Die Bedarfsmesszahl gem. Haushalt der Gemeinde für das Jahr 2012 beträgt € 9.661.819,-.
- 1.13. Die kommunale Investitionspauschale pro Einwohner gem. Haushalt der Gemeinde für das Jahr 2012 beträgt € 44,-.
- 1.14. Der Anteil der Gemeinde an der Einkommensteuer beträgt gem. Haushalt für das Jahr 2012 € 5.065.000,-.
- 1.15. Der Anteil der Gemeinde an der Umsatzsteuer beträgt gem. Haushalt für das Jahr 2012 € 184.500,-.

- 1.16. Der Anteil der Gemeinde an den Schlüsselzuweisungen betragen gem. Haushalt für das Jahr 2012 € 1.491.500,-.
- 1.17. Die Kreisumlage der Gemeinde beträgt gem. Haushalt für das Jahr 2012 € 2.737.835,-.
- 1.18. Die Finanzausgleichsumlage der Gemeinde beträgt gem. Haushalt für das Jahr 2012 € 2.075.369,-.
- 1.19. Der Kindergartenzuschuß der Gemeinde durch das Land beträgt gem. Haushalt für das Jahr 2012 € 461.000,-.
- 1.20. Der Zuschuß für die Kleinkinderbetreuung durch das Land an die Gemeinde beträgt gem. Haushalt für das Jahr 2012 € 253.000,-.
- 1.21. Der Familienlastenausgleich für die Gemeinde beträgt gem. Haushalt für das Jahr 2012 € 481.000,-.
- 1.22. Die Fläche des Neubaugebiet Sterzwinkel beträgt gem. Wirtschaftlichkeitsberechnung der Gemeinde 75.000 m²
- 1.23. Die Fläche für nutzbare Grundstücke beträgt gem. Information der Gemeinde 71% oder aber 53.250 m².
- 1.24. Die durchschnittliche Grundstücksgröße ergibt sich aus 1.23. und der Information der Gemeinde, daß 157 Grundstückseinheiten zur Verfügung stehen (1.23. dividiert durch 157)
- 1.25. Der durchschnittliche m² Preis ergibt sich aus einer Information der Gemeinde in Höhe von € 420,-.
- 1.26. Die Gemeinde besitzt gem. eigenen Aussagen 23 Grundstücke.
- 1.27. Die Gemeinde besitzt gem. eigenen Aussagen 3 Gewerbe-Grundstücke.
- 1.28. Die Kapazität des Kindergarten in Großsachsen beträgt gem. Aussage des Trägers max. 108 Kinder.
- 1.29. Die Kapazität der Schule in Großsachsen beträgt bei 2-gleisigem Aufbau der 4 Klassen und unter der Annahme, dass jede Klasse max. 30 Kinder aufnimmt, 240 Schulkinder.
- 1.30. Der Zuschuß für den lfd. Unterhalt der Grundschule in Großsachsen und die Kinderbetreuung beträgt für das Jahr 2012 € 42.650,-. Es wird davon ausgegangen, dass die neu zugezogenen Familien ihre Kinder in diese Schule senden. Gebäudekosten und Umlagen werden nicht berücksichtigt, da diese auch für die schon bestehenden Kinder anfallen und keine Zusatzkosten im engeren Sinn bedeuten.
- 1.31. Die Zuschüsse für Fördermaßnahmen für Schüler belaufen sich auf € 134.702,- gem. Haushalt 2012 der Gemeinde.

1.32. Der Zuschuß der Gemeinde für den Kindergarten in Großsachsen beträgt für das Jahr 2012 € 500.000,-. Es wird davon ausgegangen, dass die neu zugezogenen Familien ihre Kinder in diesen Kindergarten senden. Die Kosten, die Betriebskostenzuschüsse sind werden im vollen Umfang berechnet, da sie an einen Fremdträger gehen und somit Mittelabflüsse für die Gemeinde bedeuten.

2. Einnahmen

2.1. Die Grundsteuer ergibt sich aus der Multiplikation der Informationen aus 1.9. und 1.23. Es ist die Einnahme pro Jahr.

2.2. Der Erlös aus den Grundstücksverkäufen der eigenen Gemeindegrundstücke ergibt sich aus der Information der Gemeinde in Höhe von € 4.906.440,-.

2.3. Die Einnahmen aus der Zuweisung der Einkommensteuer pro Einwohner errechnen sich aus Punkt 1.14. dividiert durch Punkt 1.1. abzgl. Punkt 5.10.

2.4. Die Einnahmen aus der Zuweisung der Umsatzsteuer pro Einwohner errechnen sich aus Punkt 1.15. dividiert durch Punkt 1.1.

2.5. Die Einnahmen aus der Schlüsselzuweisung pro Einwohner errechnen sich aus Punkt 1.16. dividiert durch Punkt 1.1.

3. Personal

3.1. Die zusätzlichen Mitarbeiter in der Verwaltung ergeben sich aus der Multiplikation der Punkte 1.6 und der realen Zunahme der Bevölkerung im Neubaugebiet (5.3.). Hierbei ist von einem linearen Verhältnis ausgegangen, evtl. Bruchteile sind als Überstunden oder aber Zusatzkosten zu sehen (im Sinne von stundenweiser Beschäftigung). In der Praxis werden sich eher sprungfixe Kosten ergeben, da eine zusätzliche Kraft nicht in geringen Bruchteilen eingestellt werden kann.

3.2. Der zusätzliche Mitarbeiter im Bauamt beruht auf der Aussage der Gemeinde. Durch die Zusatzbelastung im Bauamt ist eine Kraft zusätzlich zeitweise eingestellt. Die Person wird für das Neubaugebiet nur mit 80% berücksichtigt, da auch andere Baugebiete zu betreuen sind, das Neubaugebiet Sterzwinkel aber den größten Anteil hat. Ferner wird ab dem Jahr 2020 der Mitarbeiter nur noch zu 40% berücksichtigt, ab 2022 gar nicht mehr. Hier wird davon ausgegangen, daß dann alle größeren Baumaßnahmen beendet sind, so daß keine zusätzliche Kraft im Bauamt mehr benötigt wird und die normale Personalstärke die Tätigkeiten in der Verwaltung bewältigen kann.

3.3. Ist die Summe aus 3.1 und 3.2.

4. Bebauung

- 4.1. Die Information ist gem. der Gemeinde aus der Berechnung mit dem Programm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH übernommen, wobei bei den Einzelhäusern nicht von einer max. Ausnutzung der Wohneinheiten ausgegangen wird. Diese Variable kann aber entsprechend verändert werden. Es wird in der Simulation davon ausgegangen, daß 50% der Einzelhäuser eine max. Ausnutzung der Wohneinheiten nutzen und mit 3 Personen je Wohneinheit belegt (d.h. 50% der Einzelhäuser werden mit 3 Personen belegt, 50% der Einzelhäuser mit 2 Wohneinheiten je 3 Personen = 6 Personen belegt). Insofern ist die Zahl nicht wie von der Gemeinde angenommen 6,0 für die 76 Einzelhäuser sondern 4,5. Die Einwohner für die 76 Einwohner ergeben sich aus Multiplikation der 76 Einzelhäuser mit dem Faktor 4,5 für die Belegung dieser (50% mit 3,0 Personen belegt, 50% mit 6,0 Personen belegt).
- 4.2. Die Information ist gem. der Gemeinde aus dem Programm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH übernommen. 48 Doppelhäuser belegt mit jeweils 3 Personen je Wohneinheit ergeben eine Einwohnerzahl von 144 Personen.
- 4.3. Die Information ist gem. der Gemeinde aus dem Programm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH übernommen. 33 Reihenhäuser mit eine Belegung von 3 Personen ergeben eine Einwohnerzahl von 99 Personen.
- 4.4. Ist die Summe aus 4.1. bis 4.3. Es ergibt somit die Summe der Wohnhäuser und Einwohner im Neubaugebiet.

5. Bevölkerung

- 5.1. Entspricht dem Ergebnis für die Einwohner aus 4.4.
- 5.2. Entspricht dem relativen Anteil der externen Zunahme an der Bevölkerung im Neubaugebiet und ist eine Information der Gemeinde basierend auf dem derzeitigen Stand im Neubaugebiet
- 5.3. Ist eine Multiplikation aus 5.1. und 5.2. und gibt den absoluten Wert der Zunahme an externen Bürgern im Neubaugebiet wieder.
- 5.4. Die relative Zahl gibt den Anteil an Kindergartenkindern (3-6 Jahre) wieder, die bei einer angenommenen Besiedlung mit max. Einwohnern aus 4.4. erreicht werden soll. Die Information basiert auf der Annahme der Gemeinde aus der Berechnung mit dem Programm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH.
- 5.5. Die Zahl gibt den Anteil an Kindergartenkindern basierend aus Multiplikation von 5.3. und 5.4. wieder
- 5.6. Die relative Zahl gibt den Anteil an Grundschulkindern (6-10 Jahre) wieder, die bei einer angenommenen Besiedlung mit max. Einwohnern aus 4.4. erreicht werden soll. Die Information basiert auf der Annahme der Gemeinde aus der Berechnung mit dem Programm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH.

- 5.7. Die Zahl gibt den Anteil an Grundschulkindern basierend aus Multiplikation von 5.3. und 5.6. wieder
- 5.8. Die relative Zahl gibt den Anteil an Einkommensteuerpflichtigen und Rentnern (20-65 Jahre und älter) wieder, die bei einer angenommenen Besiedlung mit max. Einwohnern aus 4.4. erreicht werden soll. Die Information basiert auf der Annahme der Gemeinde aus der Berechnung mit dem Programm Fokus der STEG STADTENTWICKLUNGS GMBH.
- 5.9. Die Zahl gibt den Anteil an Einkommensteuerpflichtigen und Rentnern basierend aus Multiplikation von 5.8. und 5.3. wieder
- 5.10. Die Zahl zeigt den Anteil der Bevölkerung, die jünger als 20 Jahre ist.

6. Ausgaben

- 6.1. Die Kosten für den Ankauf der Grundstücke beruht auf Informationen der Gemeinde. Die Höhe beträgt € 2.596.513,-.
- 6.2. Die Kosten für die Erschließung beruht auf Informationen der Gemeinde. Die Höhe beträgt € 827.813,-.
- 6.3. Die Kosten für die Subvention pro Kindergartenplatz beruht auf Informationen der Gemeinde und des Trägers. Die Höhe ermittelt sich aus dem Zuschuß der Gemeinde (siehe auch 1.32) an den Kindergarten Großsachsen dividiert durch 1.28.
- 6.4. Die Kosten für die Subvention pro Schulplatz beruht auf Informationen der Gemeinde. Die Berechnung der Zahl ist die Division der laufenden Zusatzkosten (siehe auch 1.30.) sowie der Kosten der Kinderbetreuung durch Punkt 1.29.
- 6.5. Die Kosten für zusätzliche Fördermaßnahmen pro Kind beruht auf Informationen der Gemeinde. Die Berechnung ergibt sich durch Division der Zusatzkosten der Gemeinde für Fördermaßnahmen (1.31.) durch die Anzahl der Schulkinder (1.4.).
- 6.6. Die Kosten für den jährlichen Unterhalt des Neubaugebietes beruht auf Informationen der Gemeinde. Die Höhe beträgt € 125.700,-. Es wird dabei davon ausgegangen, dass die Kosten erst im Jahr 2011 anfallen, da bis dato noch das Baugebiet fertig gestellt wurde. Ferner wird ab 2012 mit einer jährlichen Kostensteigerung von 2% gerechnet.
- 6.7. Als Kosten für den Verwaltungsaufwand wird pauschal ein Wert von € 100,- pro Einwohner angenommen. Dieser Wert bezieht sich auf anfallende Kosten für Papier, Post, Telefon, sonstige Kosten usw. Die Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen im Haushalt 2012 betragen € 2.552.500,- oder € 270,- pro Einwohner. Insofern ist die Annahme, daß hier ca. 37% auf die Verwaltungsaufwendungen pro neuen Einwohner anfallen, als nicht übermäßig anzusehen.
- 6.8. Die Kreisumlage bestimmt sich aus 30,5% von 1.10., dividiert durch 1.1. Die Information ist dem Haushalt der Gemeinde für das Jahr 2012 entnommen.

6.9. Die Finanzausgleichsumlage bestimmt sich aus 23,12% von 1.10., dividiert durch 1.1. Die Information ist dem Haushalt der Gemeinde für das Jahr 2012 entnommen.

7. Zinsen

7.1. Der Sollzins wird mit 3% veranschlagt und entspricht damit dem EURIBOR des Jahres 2009, also dem Start der Investition des Neubaugebietes als Vergleichswert.

7.2. Der Habenzins wird mit 1,5% veranschlagt und entspricht derzeit einer langfristigen Anlage am Kapitalmarkt.

8. Vergleich

8.1. Der Wert zeigt den Erlös der Grundstückseigentümer insgesamt. Es ist die Summe der Grundstücke aus 4.4. minus den Grundstücken der Gemeinde aus 1.26 multipliziert mit der durchschnittlichen Grundstücksgröße und dem durchschnittlichen m² Preis.

8.2. Der Wert gibt den durchschnittlichen Erlös aus dem Grundstücksverkauf pro Eigentümer an. Es wird ermittelt aus 8.1. dividiert durch die Anzahl Grundstücke aus 4.4 minus den Grundstücken der Gemeinde aus 1.26.

14. Angaben zu den Quellen für die Annahmen

- 1.1. Gemeinde Hirschberg bzw. stat. Landesamt BW (<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/Tabelle.asp?H=BevoelkGebiet&U=02&T=01035050&E=GE&K=226&R=GE226107>) bzw. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 23
- 1.2. Stat. Landesamt BW (<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/Tabelle.asp?H=BevoelkGebiet&U=05&T=01035810&E=GE&K=226&R=GE226107>)
- 1.3. Relative Zahl, siehe (1.2. dividiert durch 1.1.)
- 1.4. Stat. Landesamt BW (<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/Tabelle.asp?H=BildungKultur&U=03&T=13015174&E=GE&K=226&R=GE226107>)
- 1.5. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 485
- 1.6. Rechengröße aus 1.5. und 1.1.
- 1.7. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 37
- 1.8. Rechengröße aus 1.7. und 1.5.
- 1.9. Annahme aufgrund von groben Mittelwerten
- 1.10. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 40
- 1.11. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 40
- 1.12. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 40
- 1.13. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 431
- 1.14. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 52
- 1.15. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 52
- 1.16. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 52
- 1.17. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 431
- 1.18. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 431
- 1.19. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 52
- 1.20. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 52
- 1.21. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 52
- 1.22. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 1

- 1.23. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 1
 - 1.24. Rechengröße aus 1.23. und 4.4. (Anzahl Grundstücke)
 - 1.25. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 2
 - 1.26. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 3
 - 1.27. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 3
 - 1.28. Information der ev. Kirchengemeinde Großsachsen als Träger (Pfarrerin Simone Britsch)
 - 1.29. Information gem. Schreiben Hr. Ganshirt, Gemeinde Hirschberg
 - 1.30. Information gem. Schreiben Hr. Schröder, Gemeinde Hirschberg bzw. Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 65
 - 1.31. Information gem. Schreiben Hr. Schröder, Gemeinde Hirschberg bzw. Haushalt der Gemeinde Hirschberg, S. 61
 - 1.32. Information gem. Schreiben Hr. Schröder, Gemeinde Hirschberg, Punkt 3
-
- 2.1. Rechengröße aus 1.9. und 1.23.
 - 2.2. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 6
 - 2.3. Rechengröße aus 1.14. dividiert durch (1.1. abzgl. 5.10.)
 - 2.4. Rechengröße aus 1.15. und 1.1.
 - 2.5. Rechengröße aus 1.16. und 1.1.
-
- 3.1. Rechengröße aus 5.3. und 1.6.
 - 3.2. Annahme, da Baugebiet größtes Baugebiet in Hirschberg und somit größte Belastung für die Verwaltung
 - 3.3. Summe aus 3.1. und 3.2.
-
- 4.1. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 1
 - 4.2. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 1
 - 4.3. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 1
 - 4.4. Summe aus 4.1. bis 4.3.

- 5.1. Ergebnis aus 4.4.
 - 5.2. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 2
 - 5.3. Rechengröße aus 5.1. und 5.2.
 - 5.4. Rechengröße basierend aus den Informationen der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 8 (Summe der Kindergartenkinder dividiert durch max. Anzahl Einwohner im Neubaugebiet).
 - 5.5. Rechengröße aus 5.3. und 5.4.
 - 5.6. Rechengröße basierend aus den Informationen der Wirtschaftlichkeitsberechnung S.8 (Summe der Schulkinder dividiert durch max. Anzahl Einwohner im Neubaugebiet).
 - 5.7. Rechengröße aus 5.3. und 5.6.
 - 5.8. Rechengröße basierend aus den Informationen der Wirtschaftlichkeitsberechnung S.8 (Summe der Personen im Alter von 20 – 65 Jahre und älter dividiert durch max. Anzahl Einwohner im Neubaugebiet).
 - 5.9. Rechengröße aus 5.3. und 5.8.
 - 5.10. Angabe gem. Stat. Landesamt (<http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/Tabelle.asp?H=BevoelkGebiet&U=03&T=98015021&E=GE&K=226&R=GE226107>)
-
- 6.1. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 6 (Erlöse aus Verkauf abzgl. Ertrag aus Verkauf ergibt Aufwand bzw. Kosten für Ankauf der Grundstücke)
 - 6.2. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 2
 - 6.3. Angaben der Gemeinde Hirschberg bzw. Berechnung 1.32. / 1.28.
 - 6.4. Angaben der Gemeinde Hirschberg bzw. Berechnung 1.30. / 1.29.
 - 6.5. Berechnung 1.31. / 1.4.
 - 6.6. Angaben der Gemeinde Hirschberg in der Wirtschaftlichkeitsberechnung, S. 3
 - 6.7. Annahme basierend aus den Angaben im Haushalt 2012 der Gemeinde Hirschberg
 - 6.8. Angabe aus dem Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 431 (Rechengröße aus Kreisumlage dividiert durch 1.1.)
 - 6.9. Angabe aus den Haushalt der Gemeinde Hirschberg 2012, S. 431 (Rechengröße aus Finanzausgleichsabgabe dividiert durch 1.1.)

7.1. EURIBOR Zins für das Jahr 2009

7.2. Annahme für eine langfristige Kapitalanlage in 2012

8.1. Rechengröße aus 4.4., 1.24., 1.25. und 1.26.

8.2. Rechengröße aus 8.1., 4.4. und 1.26.s