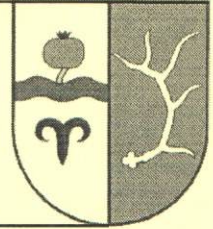


Sitzungsvorlage



Gremium:	Gemeinderat
Sitzungscharakter:	öffentlich
Sitzungsdatum:	31.07.2012
Amt/ Sachbearbeiter(in):	31/Rolf Pflästerer
Aktenzeichen:	621.4151
Kostenstelle / inv. Auftrag:	---

Tagesordnungspunkt: 1

Bezeichnung: „Baugebiet Sterzwinkel“; Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Information

SACHVERHALT:

Nachdem der Gemeinderat für den Bebauungsplan „Sterzwinkel“ bereits 1989 einen Aufstellungsbeschluss gefasst hatte und dieser seit dem 12.06.2009 rechtskräftig ist, wurde im September 2009 mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Die Übergabe an die Gemeinde durch den Erschließungsträger erfolgte am 25.02.2010. Seit dem ist festzustellen, dass das Neubaugebiet sehr gut von der Bevölkerung angenommen wird. Bis zur Vorlagenerstellung sind bei der Gemeinde bereits 40 Bauanträge eingegangen bzw. wurden Vorhaben im Kenntnisgabeverfahren abgewickelt. Das Interesse an Bauplätzen in diesem Gebiet kann weiterhin durch die fast täglichen Beratungen im Bauamt bestätigt werden.

Im Nachgang der abgeschlossenen Erschließung und der fortdauernden Besiedelung soll nunmehr nicht zuletzt auf Wunsch der „Bürgerinitiative Sterzwinkel“ das Gebiet auf seine Wirtschaftlichkeit untersucht werden. Mit Hilfe eines „Folgekostenrechners“ der STEG Stadtentwicklung GmbH – einem von den Gemeinden anerkannten EDV-Programm für die Untersuchung der Wirtschaftlichkeit von Neubaugebieten – wurde daraufhin der Planbereich analysiert.

Der standardisierte Folgekostenrechner musste hierzu mit zahlreichen allgemeinen und privaten Daten (der Grundstückseigentümer) „gefüttert“ werden.

Die Gebietsgröße von rd. 7,5 ha verteilt sich zu 71% auf Nettobauland, 17% und 12% Grünfläche. Innerhalb der Wohnbaufläche können 76 Einzelhäuser mit max. je 2 Wohneinheiten (WE), 48 Doppelhaushälften (1 WE) und 33 Reihenhäuser (1 WE) entstehen. Bei maximaler Besiedelung ist somit Platz für 233 Wohneinheiten. Je Wohneinheit wird eine durchschnittliche Belegungsdichte von 3 Personen angenommen, so dass insgesamt 699 Personen bei voller Besiedelung ein neues Heim finden könnten. Dabei wird eine logarithmische Aufsiedelung über eine Dauer von 10 Jahren angenommen.

Setzt sich die Entwicklung der bisher eingegangenen Bauanträgen und Kenntnissgabeverfahren fort, so kann festgestellt werden, dass ca. 60% der Anträge von Außerhalb und 40% der Anträge aus der Hirschberger Bevölkerung kommen. Eine positive Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt durch höhere Einnahmen (Grundsteuer, Einkommensteueranteil, Zuweisungen etc.) kann dadurch angenommen werden.

Da die Erschließung des Gebietes durch einen Erschließungsträger erfolgte, entfielen auf die Gemeinde Hirschberg keinerlei Herstellungskosten.

Bzw. es entfielen nur die Herstellungskosten auf die Gemeinde Hirschberg, welche durch die zu dem Zeitpunkt der Herstellung im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke (827.813 Euro) zu tragen waren.

Diese Kosten werden im Rahmen der Grundstücksveräußerungen an die Erwerber weitergegeben.

Insgesamt sind für die Erschließung Herstellungskosten von 3.762.900 € angefallen, die wiederum durch den Erschließungsträger mit den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern abgerechnet wurden.

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt sind vor allem in den Folgejahren zu erwarten. So geht der Folgekostenrechner von einem kommunalen Anteil für Betriebs- oder Unterhaltungsmaßnahmen von 43.000 € aus und empfiehlt zusätzlich eine jährliche Rücklage von 82.700 €.

Der kommunale Flächenanteil an den Grundstücken beträgt ca. 22%. Bei einem marktüblichen Verkaufspreis von derzeit 410 - 430 €/m² (mittel 420 €/m²) ohne Erschließungskosten, ist aus heutiger Sicht von positiven Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt auszugehen.

Als Grundlage der Untersuchung sind zusätzlich die Bevölkerungsstruktur sowie die Kapazitäten von Kindergärten und Grundschulen zu betrachten. Hierbei muss vor allem die Entwicklung der Altersgruppen bis 10 Jahren mit den vorhandenen Kindergarten- und Grundschulplätzen verglichen werden. Derzeit stehen in Hirschberg 302 Kindergartenplätze und theoretisch 644 Klassenplätze in den beiden Grundschulen zur Verfügung. Die Kapazitätenanalyse von 2006 bis 2025 zeigt auf, dass in den Hirschberger Einrichtungen die Anzahl der theoretisch zur Verfügung stehenden Plätzen ausreicht, um noch eine Vielzahl von Kindern aufnehmen zu können.

Kindergarten		Grundschule	
Anzahl Plätze	302	Anzahl Plätze	644
Nachfrager 2006	263	Nachfrager 2006	316
Nachfrager 2010	254	Nachfrager 2010	303
Nachfrager 2015	239	Nachfrager 2015	287
Nachfrager 2020	229	Nachfrager 2020	274
Nachfrager 2025	229	Nachfrager 2025	274

Exkurs zur Kapazitätsanalyse des Kindergartens:

Die Zahlen weichen teilweise von denen der Kindergartenbedarfsplanung ab, da es wesentlich auf den gewählten Stichtag (hier 31.12.) ankommt.

Zusätzlich ist zu bemerken, dass der Bau von 2 neuen Gruppen im kath. Kindergarten Leutershausen nicht zu einer gestiegenen Platzzahl gegenüber den Vorjahren führt, die durch die Schaffung des Neubaugebiets notwendig geworden wäre, sondern einzig und allein auf die Tatsache zurückzuführen ist, dass durch die Veränderung der Gruppenformen kurzfristig eine Kapazitätsreduzierung eingetreten war:

Kapazität Hirschberger Kindergärten:

2006:	339
2010:	316
2015:	337

Allgemein ist aufgrund der hohen Verfügbarkeit von freien Plätzen nicht davon auszugehen, dass durch die Besiedelung des „Baugebietes Sterzwinkel“ weitere Einrichtungen gebaut oder auf sonstige Weise zur Verfügung gestellt werden müssten. Auf eine vertiefende und aufwendigere Analyse kann daher an dieser Stelle verzichtet werden (Seiten 5-7 der Analyse, sind daher nicht beigefügt). Ergänzend wird erwähnt, dass die vom Land ausgesprochene Empfehlung zur Bereitstellung von Kinderkrippenplätzen (34%) ab 2013 in Hirschberg eingehalten und mit dem beabsichtigten Neubau einer Krippe und der Erweiterung einer bestehenden Einrichtung sogar übertroffen wird.

Fazit:

Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Hirschberg keine Herstellungskosten oder Kosten für den Ankauf von Grundstücken zu tragen hatte, die durch den Verkauf der Grundstücke nicht wieder eingebracht werden, übersteigen die zu erwartenden Einnahmen die für die analysierten Betriebs- und Erhaltungskosten deutlich.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung des bereits erschlossenen und sich in der Aufsiedlung befindlichen Gebietes fällt entsprechend positiv aus. Dennoch sollte die Gemeinde, für die Unterhaltung und Pflege der vorhandenen Infrastruktur entsprechende Rücklagen bilden, da die daraus resultierenden Aufwendungen vor allem dann anfallen werden, wenn das Baugebiet nahezu vollständig besiedelt ist und keine Einnahmen mehr aus Grundstücksverkäufen erzielt werden können.

Ebenfalls positiv wirkt sich die Tatsache aus, dass gegenwärtig davon ausgegangen werden kann, dass eine Gemeinde Baden-Württembergs aus dem kommunalen Finanzausgleich aktuell ca. 1.000 Euro/ Einwohner erhält.

Unterstellt man einen Zuzug von 420 Einwohnern (60% aus 699), so kann die Gemeinde Hirschberg jährlich 420.000 Euro generieren. Dieser Betrag geht über die jährlichen betriebswirtschaftlichen Kosten (Betrieb und Unterhalt sowie Rücklage) von 125.700 Euro deutlich hinaus, was letztendlich die Wirtschaftlichkeit des Baugebiets nochmals unter Beweis stellt.

Nachrichtliche Information über den Verkauf gemeindeeigener Grundstücke:

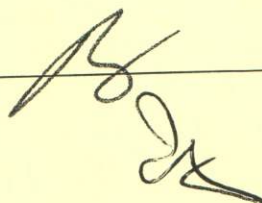
Gemeindeeigene Wohngrundstücke:	23 (davon 1 in Miteigentum)
Gemeindeeigene Gewerbegrundstücke:	3 (davon 2 in Miteigentum)
Davon verkauft:	

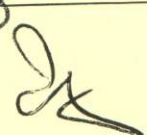
- Wohnbau:	12 (2 im Wege der Erbpacht)
- Gewerbe:	2
Derzeitige Einnahmen:	2.810.103 Euro
Als Nachlass für Familienförderung gewährt:	20.620 Euro

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat nimmt die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des „Baugebietes Sterzwinkel“ zu Kenntnis.

UNTERSCHRIFTEN:

Amtsleiter/in: Hirschberg, den 25.07.2012 

Bürgermeister: Hirschberg, den 25/07/2012 



STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

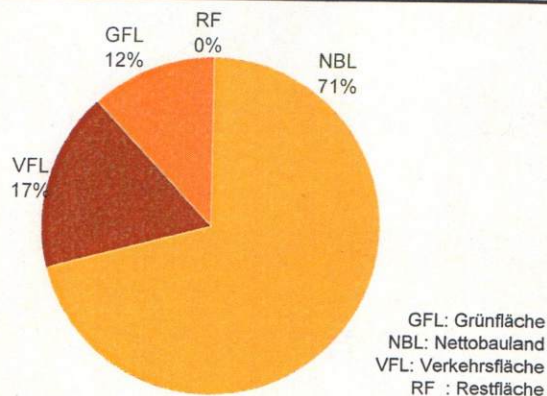
Flächenbilanz

Gebietsgröße	7,5 ha
Nettobauland	5,3 ha
Verkehrsfläche	1,3 ha
Grünfläche	0,9 ha
Restfläche	0,0 ha

Einwohner und Dichte

Anzahl der WE	233 WE
Anzahl der EW	699 EW
Siedlungsdichte	93 WE/ha BBL
Belegungsdichte	3 EW/WE

Flächenverteilung



HERSTELLUNGSKOSTEN - OHNE AUFWENDUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKSVKKEHR!

Herstellungskosten - kommunaler Anteil

Städtebauliche Planung	0 €	0%
Ingenieursplanung	0 €	0%
Verfahren	0 € #DIV/0!	
Vorbereitung	0 €	0%
Innere verkehrl. Erschl.	0 €	0%
Sonstiges Innere Erschl.	0 €	0%
Äußere verkehrl. Erschl.	0 €	0%
Straßenbeleuchtung	0 €	0%
Wasserversorgung	0 €	0%
Abwasserentsorgung	0 €	0%
Entw. öffentl. Flächen	0 €	0%
Öffentl. Grünflächen	0 €	0%
Kinderspielplatz	0 €	0%
Sonderbauwerke	0 €	0%
Kompensationsmaßn.	0 €	0%
Unvorhergesehenes	0 €	0%

Summe	0 €	100%
Kosten kommunale Baugrundstücke		

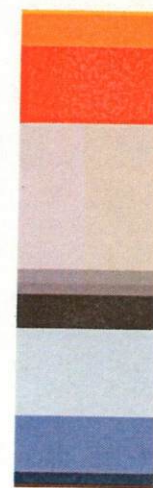
Kosten je m² NBL	0 €	-
Kosten je WE	0 €	-

Herstellungskosten - gesamt

31.300 €	1%	Städtebaul. Planung
259.000 €	7%	Ingenieursplanung
610.700 €	16%	Verfahren
0 €	0%	Vorbereitung
1.147.000 €	30%	Innere Erschl. (Verk.)
0 €	0%	Innere Erschl. (Sonst.)
108.000 €	3%	Äußere Erschl. (Verk.)
89.200 €	2%	Straßenbeleuchtung
264.700 €	7%	Wasserversorgung
686.200 €	18%	Abwasserentsorgung
446.000 €	12%	Entw. öffentl. Flächen
90.300 €	2%	Öffentl. Grünflächen
30.500 €	1%	Kinderspielplatz
0 €	0%	Sonderbauwerke
0 €	0%	Kompensationsm.
0 €	0%	Unvorhergesehenes

3.762.900 €
827.813 €

71 €
16.149 €





VER- UND ENTSORGUNG: GEGENÜBERSTELLUNG HERSTELLUNGSKOSTEN UND BEITRÄGE

Wasserversorgung

Herstellungskosten	264.680 €	100%
Beiträge	276.780 €	105%

Differenz	12.100 €	-5%
-----------	----------	-----

Differenz Wasserversorgung

12.100 €



Abwasserentsorgung

Herstellungskosten	686.220 €	100%
Beiträge	524.360 €	76%

Differenz	-161.860 €	24%
-----------	------------	-----

Differenz Abwasserentsorgung

-161.860 €



BETRIEB UND UNTERHALTUNG

Kostenart	Gesamt	Kommunaler Anteil	
Innere verkehrl. Erschl.	17.200 €	17.200 €	60%
Sonstiges Innere verkehrl. Erschl.	0 €	0 €	0%
Äußere verkehrl. Erschl.	1.600 €	1.600 €	6%
Straßenbeleuchtung	1.300 €	1.300 €	5%
Wasserversorgung	4.000 €	0 €	0%
Abwasserentsorgung	10.300 €	0 €	0%
Entwässerung öffentl. Flächen	6.700 €	6.700 €	23%
Öffentl. Grünflächen	1.400 €	1.400 €	5%
Kinderspielplatz	500 €	500 €	2%
Sonderbauwerke	0 €	0 €	0%
Kompensationsmaßnahmen	0 €	0 €	0%
Summe (jährlich)	43.000 €	28.700 €	100%

RÜCKLAGEN

Erforderliche Rücklagen

32.800 €	40%
0 €	0%
3.100 €	4%
4.500 €	5%
5.300 €	6%
13.700 €	17%
11.200 €	14%
9.000 €	11%
3.100 €	4%
0 €	0%
0 €	0%
82.700 €	100%

GRUNDSTÜCKsverkehr

Verkaufspreis in €/m²

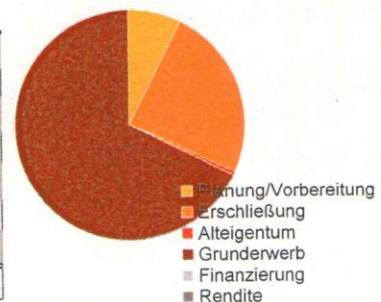
Verkaufspreis (markttüblich)	420 €/m²
Verkaufspreis (kalkuliert)	222 €/m²
Gewinn / Verlust in €/m²	198 €/m²

Verkaufserlöse gesamt	4.906.440 €
Gewinn / Verlust gesamt	2.309.927 €

zu veräußernde Fläche	11.682 m²
-----------------------	-----------

Preiszusammensetzung

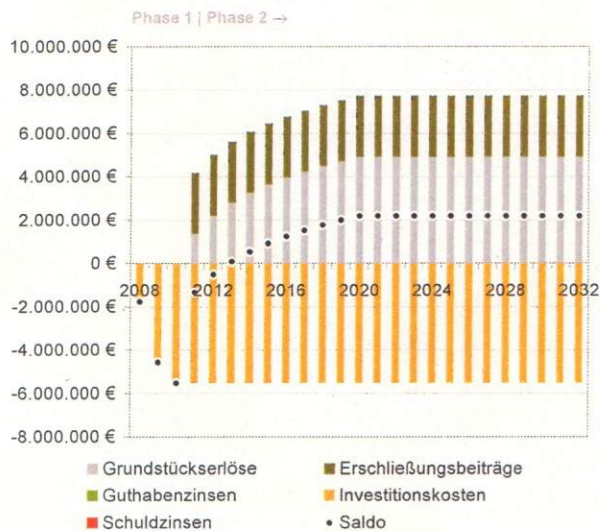
Alteigentum	2 €/m²
Grunderwerb	150 €/m²
Planung/Vorbereitung	17 €/m²
Erschließung	54 €/m²
Finanzierung	0 €/m²
Rendite	0 €/m²
abzgl. Einnahmen	0 €/m²
Verkaufspreis	222 €/m²



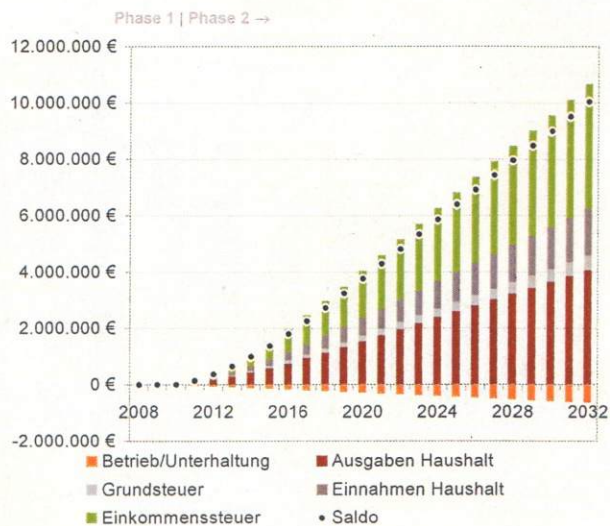


WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

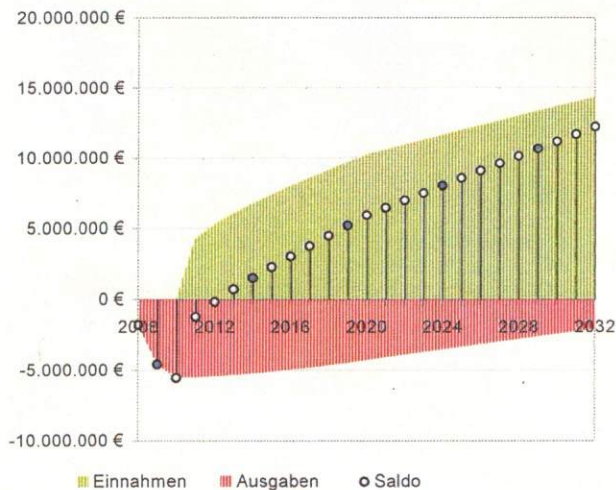
Investitionen & Erlöse - kumuliert



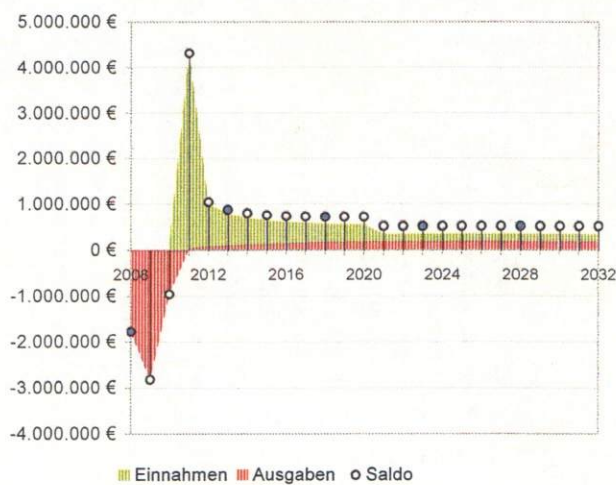
Laufende Einnahmen & Ausgaben - kumuliert



Einnahmen / Ausgaben gesamt - kumuliert

Jährliche Veränderung im Mittel: **489.600 €**

Einnahmen / Ausgaben gesamt - jährlich

Jährliche Veränderung im Mittel: **489.600 €**

Veränderung in 5-Jahres-Schritten

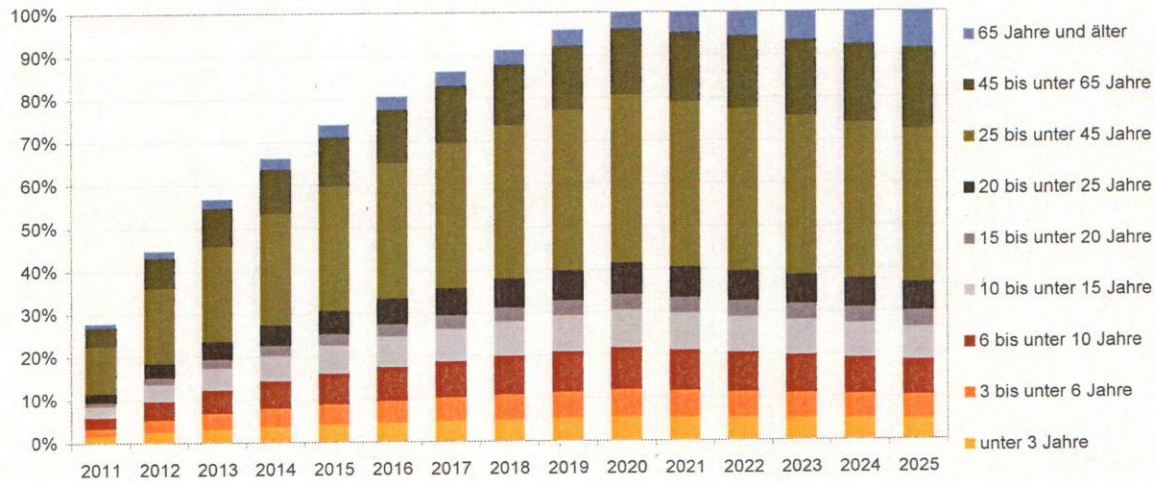
Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Saldo
2008	0 €	-1.768.700 €	-1.768.700 €
2013	6.065.100 €	-5.343.400 €	721.700 €
2018	9.140.000 €	-4.642.600 €	4.497.400 €
2023	11.265.800 €	-3.735.700 €	7.530.100 €
2028	12.971.700 €	-2.820.200 €	10.151.500 €
2033	14.666.400 €	-1.904.700 €	12.761.700 €

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Saldo
2008	0 €	-1.768.700 €	-1.768.700 €
2013	792.900 €	91.700 €	884.600 €
2018	562.700 €	164.900 €	727.600 €
2023	342.500 €	183.100 €	525.600 €
2028	340.300 €	183.100 €	523.400 €
2033	338.000 €	183.100 €	521.100 €

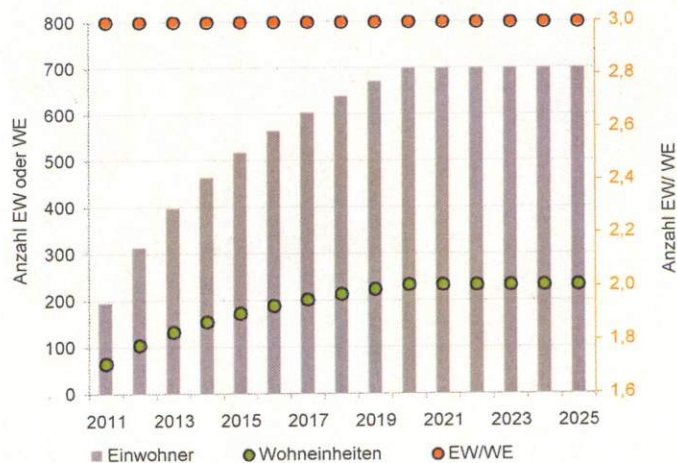


BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Demografische Entwicklung im Untersuchungsgebiet



Dichte im Untersuchungsgebiet



Anzahl der Bewohner im Jahr

2020

Altersgruppe	Anzahl EW	%
0 bis unter 3 Jahre	38 EW	5%
3 bis unter 6 Jahre	44 EW	6%
6 bis unter 10 Jahre	69 EW	10%
10 bis unter 15 Jahre	61 EW	9%
15 bis unter 20 Jahre	25 EW	4%
20 bis unter 25 Jahre	52 EW	7%
25 bis unter 45 Jahre	274 EW	39%
45 bis unter 65 Jahre	108 EW	15%
65 und Älter	28 EW	4%
Summe	699 EW	100%

Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung

Die Untersuchung der demografischen Entwicklung erstreckt sich über 15 Jahre. Die Verteilung der Altersgruppen wird während der Ansiedlung als konstant angenommen. Nach abgeschlossener Ansiedlung gleicht sich die Altersstruktur der Bewohner des Untersuchungsgebietes an die kommunale Altersgruppenverteilung über einen Zeitraum von 25 Jahren an. Parallel wird, sofern hierzu Angaben getroffen wurden, eine konstante Abnahme der Bewohnerzahl unterstellt, die durch Fortzüge und Sterbefälle maßgeblich beeinflusst wird.

Mit zunehmender Ansiedlungsdauer nimmt die maximale Bewohnerzahl ab. Die Tabelle zeigt die Verteilung der Altersgruppen zum Ende der Ansiedlung (maximale Bewohnerzahl).

Erläuterungen zur Belegungsdichte

Der Verlauf der Belegungsdichte stellt den Zusammenhang zwischen der Alterung des Gebietes und der Zahl der Einwohner je Wohneinheit dar.