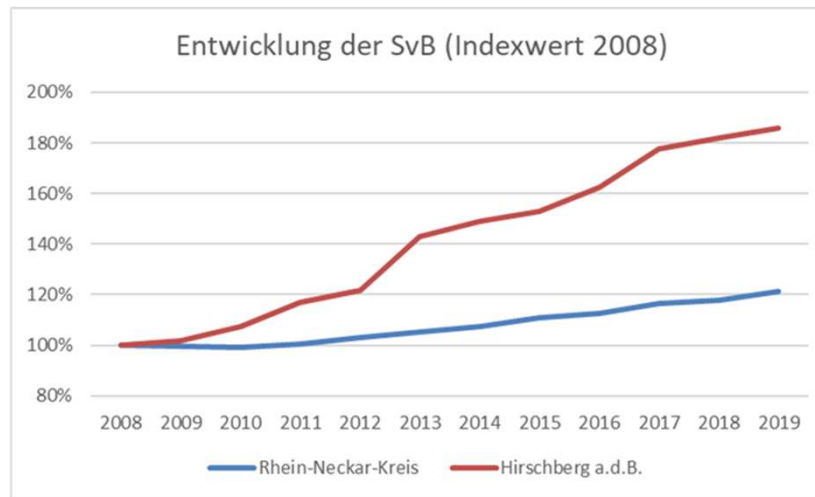


Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Gewerbepark Hirschberg



Bildquelle: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2019
 Bearbeitung: CIMA Beratung + Management GmbH, 2020



Kurzfassung der Ergebnisse

05.01.2021

Stadt + Regionalentwicklung

Handel

Marketing

Digitale Stadt

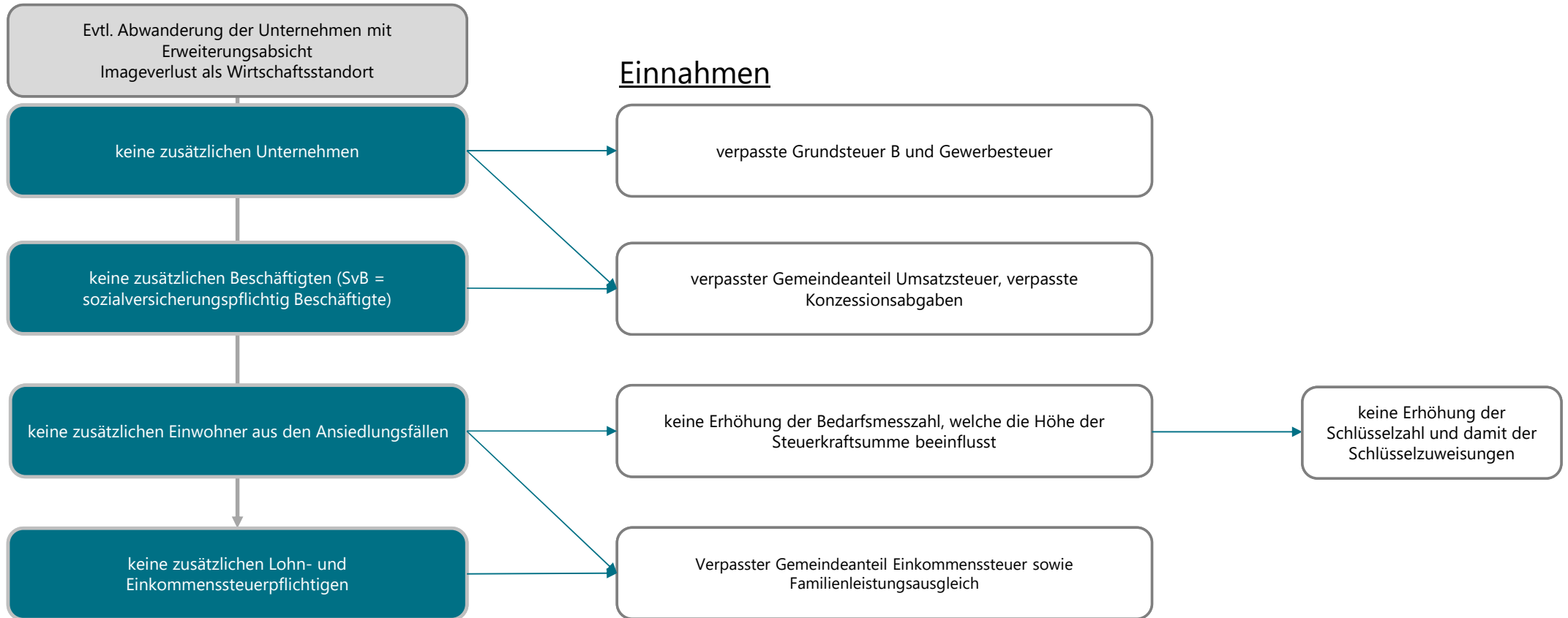
Management

Wirtschaftsförderung

Immobilien

FOLGEN DER NICHTANSIEDLUNG VON GEWERBEBETRIEBEN

wenn die Erweiterung des Gewerbeparks nicht realisiert wird



EINSCHÄTZUNG DES GEWERBEFLÄCHENBEDARFS BIS 2035

Um die Frage zu beantworten, ob es überhaupt einen Bedarf an neuen Gewerbeflächen gibt, wird mit einer allgemein anerkannten Methode eine Prognose erstellt.

Trendprognose		Rhein-Neckar-Kreis	Hirschberg a.d.B.
Beschäftigte (SvB = sozialversicherungspflichtig Beschäftigte)	2017	169.201	3.894
Beschäftigten- Prognose	2035	207.595	4.778
Zuwachs	bis 2035	22,7 %	22,7 %

Aufgrund der voraussichtlichen Entwicklung der Beschäftigten (SvB) kann mit einem zusätzlichen Gewerbeflächenbedarf von **mindestens 8,8 ha, brutto (2018 – 2035)** gerechnet werden.

Dabei ist unterstellt, dass sich der Zuwachs im Landkreisdurchschnitt entwickelt, obwohl die Beschäftigtenentwicklung in den vergangenen 10 Jahren in Hirschberg deutlich besser war.

KRITERIEN BEI DER FLÄCHENVERGABE AN UNTERNEHMEN

Es ist die Frage gestellt worden, ob Unternehmen, die schon in Hirschberg ansässig sind, bei der Vergabe von Grundstücken bevorzugt werden können. Dazu ist festzuhalten:

- Die Vergabe von Grundstücken durch Kommunen und öffentliche Institutionen im Allgemeinen (inkl. öffentlich beherrschter Unternehmen) muss diskriminierungsfrei erfolgen. Eine Bevorzugung örtlich ansässiger Unternehmen ist unzulässig. Unabhängig von gültigen, und zunehmend verschärft angewendeten EU- Rechtsrahmen sind entsprechende Überlegungen auch vor dem Hintergrund der Zentralnorm des deutschen Kartell- und Wettbewerbsrechts im GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) ausgeschlossen.
- Im konkreten Vorhaben der Erweiterung des bestehenden Gewerbeparks ist die Kommune nicht Eigentümerin der Flächen und beabsichtigt auch nicht, diese im Zuge der Realisierung des Projektes zu erwerben. Insofern wird es dem Verkäufer der Flächen obliegen, die Vergaben nach von ihm zu erstellenden Kriterien (ggf. in Abstimmung mit der Kommune) vorzunehmen.
- Die Zulässigkeit der einzelnen Vorhaben ergibt sich im Übrigen aus dem von der Kommune aufzustellenden Bebauungsplan. Dieser stellt das zentrale Steuerungsinstrument der Gemeinde zur Beförderung gewollter bzw. zum Ausschluss unerwünschter Nutzungen dar.

EINHALTUNG VON QUALIFIZIERUNGSRICHTLINIEN/ANSIEDLUNGSKRITERIEN

Es ist die Frage gestellt worden, ob die Ansiedlung von Unternehmen an die Erfüllung bestimmter Kriterien gebunden werden kann:

- Vor dem Hintergrund bestehender Flächenengpässe und dem Wunsch nach effizienter Nutzung der vorhandenen Ressourcen ist eine Vielzahl von Städten und Gemeinden dazu übergegangen, Ansiedlungen in Gewerbegebieten an Kriterien zu binden, die das jeweilige Unternehmen für den Fall der Betriebsansiedlung vertraglich zu gewährleisten hat.
- Die häufigsten Kriterien sind dabei die Anzahl und Qualifikation von Beschäftigten, die Anzahl der zu schaffenden Arbeitsplätze pro m² genutzter Fläche, die erwartete Gewerbesteuerzahlung, die Verpflichtung zu nachhaltiger Produktion u.v.m.
- Zur Verdeutlichung der vor Ort gewünschten Qualitätsziele und zur Steuerung der Ansiedlungsfälle ist die Vorgehensweise zunächst ein probates Mittel, sofern grundsätzlich eine ausreichende Nachfrage nach Flächen vorhanden ist.
- Problematisch sind regelmäßig die zu vereinbarenden Vertragsstrafen bzw. die Durchsetzbarkeit vertraglich zugesicherter Ziele bei Nichterreichung. Als prägnantes Beispiel gilt regelmäßig die Nichterfüllung bestimmter Arbeitsplatzziele hinsichtlich Umfang und Qualifikation. Was soll vereinbart werden, wenn diese Ziele nicht vollständig oder auch nur in geringem Umfang erreicht wurden? Eine Rückabwicklungsverpflichtung bzw. die Herausgabe des Grundstücks oder von Teilflächen dürfte regelmäßig als unverhältnismäßig angesehen werden.

EINHALTUNG VON QUALIFIZIERUNGSRICHTLINIEN/ANSIEDLUNGSKRITERIEN

- Ein anderes Bild ergibt sich bei der grundsätzlichen Vereinbarung von Bauverpflichtungen auf dem erworbenen Grundstück innerhalb einer fest vereinbarten Frist. Hier können bei Nichteinhaltung wirksame Heimfallrechte und Rückabwicklungen verlangt und durchgesetzt werden. Auf diesem Wege kann unerwünschten Grundstücksspekulationen wirksam begegnet werden.
- Für den Gewerbepark in Hirschberg stellt sich die Situation insofern differenziert dar, als die Kommune -wie bereits ausgeführt- nicht Verkäuferin der Gewerbegrundstücke sein wird. Daher können Qualitätsrichtlinien und weitere Ansiedlungskriterien nicht unmittelbar zwischen der Kommune und dem ansiedelnden Unternehmen vereinbart werden.
- Eine mögliche Lösung bestünde in einem Vertrag des Eigentümers und Projektentwicklers mit der Gemeinde Hirschberg, in dem er sich dazu verpflichtet, bestimmte Kriterien und Ziele der Gemeinde in die Verträge mit den Erwerbern einzubeziehen.

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Um die zusätzlichen Einnahmen der Gemeinde abschätzen zu können, sind 3 Szenarien ausgewählt worden. Diese unterscheiden sich nach der Zusammensetzung der neu angesiedelten Unternehmen

Die Höhe der zusätzlichen Nettoeinnahmen durch die Erweiterung des Gewerbegebietes kann sich je nach Zusammensetzung der Unternehmen unterscheiden.

Szenario A unterstellt dabei, dass die Unternehmen nach Wirtschaftsbereichen dieselbe Zusammensetzung aufweisen, wie das bereits bestehende Gewerbegebiet.

Szenario B beruht auf Szenario A, verschiebt sich in der Zusammensetzung jedoch deutlich in das Dienstleistungsgewerbe, während das produzierende/ verarbeitende Gewerbe sowie Logistik und Lagerhaltung abnehmen.

Szenario C beruht auf Szenario A, verschiebt sich in der Zusammensetzung jedoch deutlich in das produzierende/ verarbeitende Gewerbe sowie Logistik und Lagerhaltung, während das Dienstleistungsgewerbe abnimmt.

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Ermittlung der zusätzlichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Inklusive der 3 bereits ansässigen Unternehmen mit Erweiterungsabsicht ergeben sich in der Berechnung auf der Basis der angefertigten Prognosen in

- **Szenario A: 398 zusätzliche Beschäftigte**
- **Szenario B: 537 zusätzliche Beschäftigte**
- **Szenario C: 350 zusätzliche Beschäftigte**

durch die Erweiterung des Gewerbegebietes.

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Gewerbesteuer

Unter Berücksichtigung der gültigen Rechenmodelle für die Ermittlung der Gewerbesteuer und unter Zugrundelegung der geltenden Hebesätze, ergeben sich zunächst folgende Mehreinnahmen bei der Gemeinde:

	Zusätzliche Gewerbesteuer Ist-Aufkommen 2023 pro Jahr, in Euro	Zusätzliche Gewerbesteuer Ist-Aufkommen 2024 pro Jahr, in Euro	Zusätzliche Gewerbesteuer Ist-Aufkommen 2025ff pro Jahr, in Euro
Szenario A	283.220	492.301	705.069
Szenario B	266.948	456.846	640.756
Szenario C	287.996	505.240	723.590

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Grundsteuer A und B

Unter Berücksichtigung der gültigen Rechenmodelle zur Ermittlung der Grundsteuereinnahmen ergeben sich zunächst folgende Mehreinnahmen für die Gemeinde:

2/2

	Zusätzliche Grundsteuer B Ist-Aufkommen 2023 pro Jahr, in Euro	Zusätzliche Grundsteuer B Ist-Aufkommen 2024 pro Jahr, in Euro	Zusätzliche Grundsteuer B Ist-Aufkommen 2025ff pro Jahr, in Euro
Szenario A	70.578	95.173	119.767
Szenario B	80.453	117.390	154.328
Szenario C	67.298	87.793	108.288

* Berechnung entnommen aus „Michael Reidenbach u.a. (2007); Neue Baugebiete: Gewinn oder Verlust für die Gemeindekasse? - Fiskalische Wirkungsanalyse von Wohn- und Gewerbegebieten; Edition Difu“

** Der Einheitswert ist derzeit und noch bis 2024 Grundlage der Berechnung der Grundsteuer

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Weitere Steuerarten, die in den Berechnungen berücksichtigt wurden:

- Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer + Familienleistungsausgleich
- Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer
- Konzessionsabgaben Strom und Gas
- **Kopfbeitrag** (Durch einen Anstieg der Einwohnerzahl in Folge der Erweiterung des Gewerbegebietes steigt auch der Kopfbetrag A je Einwohner)

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Ermittlung der zusätzlichen Einwohner

- Hier wurde unter Zugrundelegung der aktuellen Pendlerstatistiken angenommen, dass nur jeder 10. neue Beschäftigte (SvB) auch Einwohner der Gemeinde wird.
- Die daraus ermittelte zusätzliche Einwohnerzahl ist der Minimalwert, weitere positive Effekte sind durch Angehörige der zusätzlichen Arbeitnehmer möglich und wahrscheinlich.
- Die Anzahl der zusätzlichen Beschäftigten, die auch Einwohner sind, schwankt zwischen
 - 37 im beschäftigungsschwächsten Szenario C (produzierendes und verarbeitendes Gewerbe) und
 - 57 im beschäftigungsstärksten Szenario B (Dienstleistungen) ab dem Jahr 2025.
- Diese Anzahl zusätzlicher Einwohner führt nicht zu Folgekosten für die Gemeinde im Hinblick auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Kindergartenplätzen, Schule oder sonstiger Infrastruktur. Diese Aussage gilt auch dann, wenn jeweils eine zusätzliche Person dem Haushalt des Beschäftigten angehört und sich die Anzahl der Einwohner um 100-150 Personen erhöht .

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Allgemeiner Hinweis zur Ermittlung der Zahlen

2/2

Für die Ermittlung aller Maßzahlen wurden vorsichtige Annahmen getroffen, u.a.:

- Die Berechnung der Bedarfe erfolgte auf Basis der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SvB) des Rhein-Neckar-Kreises, obwohl die Entwicklung in der Gemeinde Hirschberg a.d.B. deutlich positiver war.
- Die Erweiterungsfläche soll nachhaltig entwickelt werden und dementsprechend werden für Erschließung, Grünanlagen etc. 30% von der Bruttofläche abgezogen → im bestehenden Gewerbegebiet lag der tatsächliche Anteil bei nur 20%.
- Auf 30% der Erweiterungsfläche werden die möglichen neuen SvB nur zur Hälfte angerechnet.
- Nur jeder 10. neue Beschäftigte wird auch Einwohner – diese sind (rechnerisch im Modell) ausnahmslos alleinlebend.
- Bei der Ermittlung der Beschäftigten und Einwohner wird jedes Ergebnis mit Nachkommastelle abgerundet.
- Anwendung des Median der sozialversicherungspflichtigen Entgelte am Arbeitsort von Deutschland (Westdeutschland höher, Rhein-Neckar-Kreis nochmals höher als westdeutscher Durchschnitt) zur Berechnung der Umsatzsteuer.

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Kosten, die durch die Erweiterung bei der Gemeinde entstehen

- Kosten entstehen durch die jährlichen Aufwendungen für Straßenunterhaltung, Pflege Grünanlagen, Wasser/Pumpwerke und Beleuchtung
- Der Aufwand für diese Positionen im bestehenden Gewerbepark beträgt pro Jahr im Durchschnitt rd. 27.200 € bei einer Flächengröße von rd. 26 ha, brutto
- Übertragen auf die 10 ha, brutto der Erweiterung entstünde demnach eine **jährliche Aufwendung von rd. 10.500 €** ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Widmung der Straßen und Wege (2023)

Ergebnis – Kosten – Jährliche Aufwendungen, in Euro

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Szenario A	0	0	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462
Szenario B	0	0	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462
Szenario C	0	0	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462	-10.462

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Kosten, die durch die Erweiterung bei der Gemeinde entstehen

- Straßen, Wege, Grünflächen gehen nach der Entwicklung von den Projektentwicklern in das Eigentum der Gemeinde über.
- Um die zukünftigen Erneuerungen finanzieren zu können dienen jährliche Abschreibungssätze.
- Unter Anwendung der Annahmen sind ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Widmung der Straßen und Wege (2023) jährliche Abschreibungen in Höhe **von 50.250 € zu tätigen.**

1/2

	Fläche in qm	Kosten Euro/ qm	Gesamtkosten in Euro	Abschreibungsdauer in Jahren	Abschreibungen pro Jahr
Verkehrsfläche (Straße, Wege)	15.000	100	1.500.000	50	30.000
Straßenentwässerung (Straße, Wege)	15.000	35	525.000	60	8.750
Straßenbeleuchtung (Straße, Wege)	15.000	10	150.000	25	6.000
Grünflächen	15.000	6	90.000	20	4.500
Planungskosten der Gemeinde	100.000	0,5	50.000	50	1.000
Gesamt			2.315.000		50.250

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Zusätzliche Nettoeinnahmen betrachtet auf 10 Jahre

Zusätzliche Nettoeinnahmen im Betrachtungszeitraum 2021 bis 2030

- Unter Berücksichtigung der Auswirkungen des kommunalen Finanzausgleichs und aller sonstigen kommunalen Ausgleichsmechanismen.
- Unter Berücksichtigung der jährlich für Unterhaltung und Abschreibung entstehenden Kosten bei der Gemeinde.

BERECHNUNG DER ZUSÄTZLICHEN NETTOEINNAHMEN

Zusätzliche Nettoeinnahmen betrachtet auf 10 Jahre

Ergebnisse – Zusätzliche Nettoeinnahmen im Betrachtungszeitraum 2021 bis 2030

- **Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass unter den mit kaufmännischer Vorsicht getroffenen Annahmen über den Beobachtungszeitraum durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes zusätzliche Nettoeinnahmen generiert werden können.**
- In der Summe liegen diese zwischen rd. 1,14 Mio. Euro (Szenario C) und rd. 1,3 Mio. Euro (Szenario B).
- **Die jährlichen Mehreinnahmen für das vollständig besiedelte Gebiet der Erweiterung des Gewerbeparks belaufen sich je nach Szenario auf 240.000 bis 270.000 EUR.**
- Obwohl die Zusammensetzungen der einzelnen Szenarien relativ unterschiedlich getroffen wurden, zeigen die Ergebnisse keine großen Unterschiede.
- Kaufkraftzuwächse durch die Beschäftigten im erweiterten Gewerbegebiet sind als positive Effekte noch nicht berücksichtigt.

Ihr Ansprechpartner:

Uwe Mantik

T 0451 389 680, mantik@cima.de



- Weitere Informationen zur cima und unseren Projekten finden Sie auf unserer Homepage – www.cima.de

Haftungserklärung

Nutzungs- und Urheberrechte

Die vorliegende Ausarbeitung ist durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) und andere Gesetze geschützt. Die Urheberrechte verbleiben bei der CIMA Beratung + Management GmbH (cima). Der Auftraggeber kann die Ausarbeitung innerhalb und außerhalb seiner Organisation verwenden und verbreiten, wobei stets auf die angemessene Nennung der CIMA Beratung + Management GmbH als Urheber zu achten ist. Jegliche - vor allem gewerbliche - Nutzung darüber hinaus ist nicht gestattet, sofern nicht eine gesonderte Vereinbarung getroffen wird. Veranstalter von Vorträgen und Seminaren erwerben keinerlei Rechte am geistigen Eigentum der cima und ihrer Mitarbeiter. Inhalte von Präsentationen dürfen deshalb ohne schriftliche Genehmigung nicht in Dokumentationen jeglicher Form wiedergegeben werden.

Haftungsausschluss gutachterlicher Aussagen

Für die Angaben in diesem Gutachten haftet die cima gegenüber dem Auftraggeber im Rahmen der vereinbarten Bedingungen. Dritten gegenüber wird die Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der im Gutachten enthaltenen Informationen (u.a. Datenerhebung und Auswertung) ausgeschlossen.

Sprachgebrauch

Aus Gründen der Lesbarkeit wird bei Personenbezügen die männliche Form gewählt. Die Angaben beziehen sich jedoch immer auf Angehörige aller Geschlechter, sofern nicht ausdrücklich auf ein Geschlecht Bezug genommen wird.